

Kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 28.10.2025 läpikäytyt huomiot ja kysymykset rakennusjärjestysehdotukseen:

### **Jäsen Jarkko Ilomäki:**

3 §: Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

MUUTOSesitys: "Rakentamislain 42 §:ssä säädetään luvanvaraisuuskynnyksestä. Rakennusjärjestyksessä ei voida määrätä, että kerrosalaltaan alle 30 m<sup>2</sup>:n talusrakennusten asemakaavanmukaisuus tarkistettaisiin rakennusvalvonnassa."

8 §: Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

MUUTOSesitys: "Rakennusjärjestyksellä voidaan rakentamislain 17 §:n mukaisesti määrätä vain luvanvaraisista rakennuksista. Muiden kuin luvanvaraisten rakennusten rakentamista voidaan rajoittaa vain kaavalla. Siksi 8 §:ssä voidaan määrätä vain luvanvaraisista rakennuksista, ei kaikista." --> Lisättävä määrite, että nämä määräykset koskevat vain luvanvaraisia rakennuksia

11.1 § Yleiset määräykset

KYSYMYKSET: Milloin osoitenumero on riittävän korkealla? Ei ole hyvä ajatus käyttää sanaa riittävä, sillä rakentamishankkeeseen ryhtyvän mielestä riittävä voi olla kovin eri asia kuin rakennustarkastajan mielestä. Olisi parempi kertoa selkeästi mitattavissa oleva suure, kuten metrimäärä.

16.3. § Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset.

\* MUUTOSesitys: 2000 m<sup>2</sup> kaikkiin kohtiin 1-3. Lain mukainen minimi on 1000 m<sup>2</sup>. Viemäriverkolla ei pidä olla vaikutusta tontin kokoon, koska se hoituu tyhjennettävillä umpisäiliöillä.

16.4. § Vapaa-ajan rakennuspaikkaa koskevat määräykset.

\* MUUTOSesitys: Uuden rakennuspaikan koko tulee olla min 2000 m<sup>2</sup>

\* MUUTOSesitys: e-luvun tulee olla suurempi, esitys 0.08. Muutoin on mahdotonta rakentaa mitään käyttökelpoista. Kun pysyväille asumiselle (kohta 17.1.) on sallittua rakentaa 12 % kiinteistön pinta-alasta, niin miksi loma-asumiselle vain 3.4 % eli neljäsosa.

Kohta 17.2. Vapaa-ajanasuinrakennuksen rakennuspaikka ranta-alueella.

\* MUUTOSesitys 1: e-luvun tulee olla suurempi, esitys 0.08.

Kun pysyväille asumiselle (kohta 17.1.) on sallittua rakentaa 12 % kiinteistön pinta-alasta, niin miksi loma-asumiselle vain 3.4 % eli neljäsosa. Tämäön tulisi olla esimerkiksi 0.08. Lisäksi vapaa-

ajanrakennusoikeuden rajoittaminen 120 k-m<sup>2</sup> yli 5000 m<sup>2</sup> tontilla on kohtuuton. Nykypäivänä sen pitää olla min 200 m<sup>2</sup>. Teksti näyttäisi koskevan jatkon perusteella luvanvaraisia eli yli 30 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksia, mutta kohdan voi lukea niinkin, että myös alle 30 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennusten suurin sallittu yhteinen kerrosala olisi 70 k-m<sup>2</sup>. Niiden rakentamista ei voida rajoittaa rakennusjärjestyksellä (RakL 17 §). Siksi kohtaan olisi korjattava, että se koskee luvanvaraista rakentamista.

#### 19 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

\* MUUTOSESITYS: Pykälä voi koskea vain luvanvaraista rakentamista, siksi asian tulisi käydä ilmi jo pykälän otsikosta. Alle 30 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennusten rakentamista ei voida rajoittaa tällä tavalla.

\* MUUTOSESITYS: Tämä on kohtuuton määräys ja se rajoittaa loma-asuntojen käyttöä merkittävästi. Tyhjennettävä umpisäiliö vastaa rakennusteknisesti täysin viemäriverkostoa. --> "Lupa vesikäymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätevedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai rakennusteknisesti samantasoiseen tyhjennettävään umpisäiliöön".

#### 21 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta.

MUUTOSESITYS: Ei ole olemassa rakentamislupaa edellyttävää saunarakennusta, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup>. Alle 30 m<sup>2</sup>:n saunarakennus ei edellytä lupaa (RakL 42 §). Jos venevaja tulkitaan rakennukseksi, ei sekään edellytä rakentamislupaa.

MUUTOSESITYS: Vaatimus 50 m etäisyys rantaviivasta on kohtuuton, sillä kaikki tontit eivät ulotu rannasta pitkälle. Jos saunarakennus pitää olla 20 m rantaviivasta, sitä ei voi enää kutsua rantasaunaksi. Muualla Suomessa riittää 10 m etäisyys. Ehdotus on, että rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä

#### 23.8 § Kasvihuoneet ja kasvutunneli

MUUTOSESITYS: Maininta on turha, sillä alle 30 m<sup>2</sup>:n kasvihuoneet ja kasvutunnelit eivät missään tapauksessa edellytä rakentamislupaa.

#### 23.10 § Liikuteltavat laitteet

KYSYMYKSET: Kenen mielestä julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopivia ja hillittyjä, hankkeeseen ryhtyvän vai rakennustarkastajan? Aiheuttaa helposti tulkintahaasteita.

#### 24.4 § Savupiiput ja tulisija

KYSYMYKSET: Aiemmin maankäyttö- ja rakennuslain aikana tulisijan rakentaminen teki hankkeesta luvanvaraisen. Rakentamislain aikana määrittävä tekijä on rakennuksen koko yli 30 m<sup>2</sup> tai käyttötarkoitus asumiseen. On erittäin hyvä asia, että tulisijan ja uuden savupiipun saa rakentaa vanhan

tilalle. Miksi esimerkiksi Vanhan Porvoon alueella ei saisi tehdä uutta savupiippua teknisen käyttöikänsä päähän tulleen savupiipun sijaan. Senkään ei pitäisi edellyttää lupabyrokratiaa.

24.5 § Julkisivun ja katon värisävyn sekä niiden materiaali muutokse

KYSYMYS: Miksi Vanhan Porvoon alueella pitää hakea lupaa? Samalla tavalla myös niitä koskee rakennusjärjestyksen määräys siitä, että katon ja värisävyn on oltava alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

24.8 § Omakoti- ja paritalojen talotekniset järjestelmät (LVI-työt) POIS LUKIEN SUOJELLUT KOHTEET

KYSYMYS: Miksi Vanhan Porvoon alueella pitää hakea lupaa taloteknisten järjestelmien korjaus- ja muutostöihin? Rakentamislain 42 §:n 3 momentin mukaan:

”Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveysthaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin”.

Jos korjaamisesta halutaan määrätä rakennusjärjestyksessä, pitäisi määritellä millaisen ongelman korjaus edellyttää lupaa eikä määrätä, että korjauksen laadusta riippumatta suojellun rakennuksen korjaaminen edellyttää aina lupaa korjauksen laadusta riippumatta.

49 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

KYSYMYS: Kuinka monta jalkaa pitkä on ”pieni vene”? Miksi rekisterissä olevaa venettä saa säilyttää asumiseen osoitetulla tontilla, mutta rekisteristä poistettua venettä ei?

## Vihreiden ryhmän (jäsenet Mika Varpio ja Piritta Simola) huomioita ja kommentteja rakennusjärjestysehdotukseen

### • Kokonaisvaikutelma

Rakennusjärjestysehdotus on kokonaisuudessaan hyvä ja selkeä dokumentti, joka ei itse asiassa poikkea merkittävästi nykyisestä.

### • Rantaviivojen rakentaminen (s. 17, § 21 ja s. 11, § 16.3)

Ranta-alueet on syytä rauhoittaa ylenpalttiselta rakentamiselta. Tästä syystä rakennusjärjestyksen rakentamislakia tiukempi tulkinta rantaviivan etäisyydestä ja rakennuspaikan koosta on perusteltu ja kannatettava.

### • Ympäristöön sovittaminen ja tulkinnalliset haasteet

Yleisissä määräyksissä ja useissa muissakin kohdissa on ansiokkaasti huomioitu rakentamisen sovittaminen ympäristöön. Samalla tällaiset aineettomiin arvoihin liittyvät määritelmät voivat aiheuttaa tulkinnallisia haasteita.

Esimerkkejä:

- s. 3, § 5.1: *“Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.”*
- s. 9, § 14: *“...huolellista sovittamista maisemaan ja kaupunkikuvaan...”*
- s. 15, § 19: *“Rakennusten ja katosten tulee olla värisävyltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.”*

Jos määräysten tulkinta jää yhden tai muutaman viranhaltijan vastuulle, voi se helposti johtaa erimielisyyksiin ja epäyhtenäisiin käytäntöihin. Olisi toivottavaa, että vähänkään tulkinnanvaraisissa tai kaupunkikuvallisesti merkittävissä tapauksissa päätös ympäristöön sopivuudesta tuotaisiin lautakunnan arvioitavaksi.

### • Alle 30 m<sup>2</sup> rakennukset (s. 17, § 21 Sauna; s. 21, § 23.8 Kasvihuone/-tunneli; s. 24, § 24.7 Maakellari)

Useassa kohdassa viitataan alle 30 m<sup>2</sup> rakennuksiin (saunat, kasvihuoneet, kasvutunnelit, maakellarit) ja otetaan kantaa niiden luvanvaraisuuteen. Tämä voi ensi lukemalta vaikuttaa ristiriitaiselta, sillä rakentamislain mukaan alle 30 m<sup>2</sup> rakennelmat eivät normaalisti vaadi lupaa.

Asiaa avattiin kokouksessa, ja ero liittyyneen otsikkotasolla esitettyyn rajaukseen, mutta kirjaukset jäävät silti hieman epäselviksi ja voivat herättää kysymyksiä myös rakennusjärjestyksestä lukevalle kaupunkilaiselle. Olisiko näitä kohtia mahdollista vielä selventää?

### • Kasvihuoneet ja kasvutunnelit (s. 21, § 23.8)

Tekstissä on toistoa: sekä asemakaava-alueen ulkopuolella että yleisessä määräyksessä toistuu sama kirjaus:

*“Rakentamishuvanvaraisuudesta on vapautettu kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m<sup>2</sup> ja kasvutunnelin rakennusala on alle 30 k-m<sup>2</sup>.”*

Asiaa käsiteltiin kokouksessa, mutta voisiko tekstiä muokata niin, että se avautuisi paremmin myös tavalliselle lukijalle?

• **Muutosehdotus § 14 Hyvä rakentamistapa, 1. kappale**

Ehdotamme täsmennystä, joka vahvistaisi ympäristöön sopivuuden määrittelyä lisäämällä teksti:  
"…sijainnin, koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta. Rakennusten tulee muodostaa harmoninen ja ympäristöön soveltuva kokonaisuus."

**Ehdotettu kappale uudessa muodossa:**

*“Rakentamisessa on noudatettava hyvää rakentamistapaa. Uudisrakennuksissa tämä tarkoittaa rakennuksen huolellista sovittamista maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä ympäröivään rakennettuun ympäristöön sijainnin, koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta. Rakennusten tulee muodostaa harmoninen ja ympäristöön soveltuva kokonaisuus. Käytettävien rakennusmateriaalien tulee olla tarkoituksenmukaisia, käyttötarkoitukseensa sopivia, terveellisiä sekä kestävän kehityksen mukaisia.”*