



# Rakennusjärjestyksen uusiminen

Antti Laihola



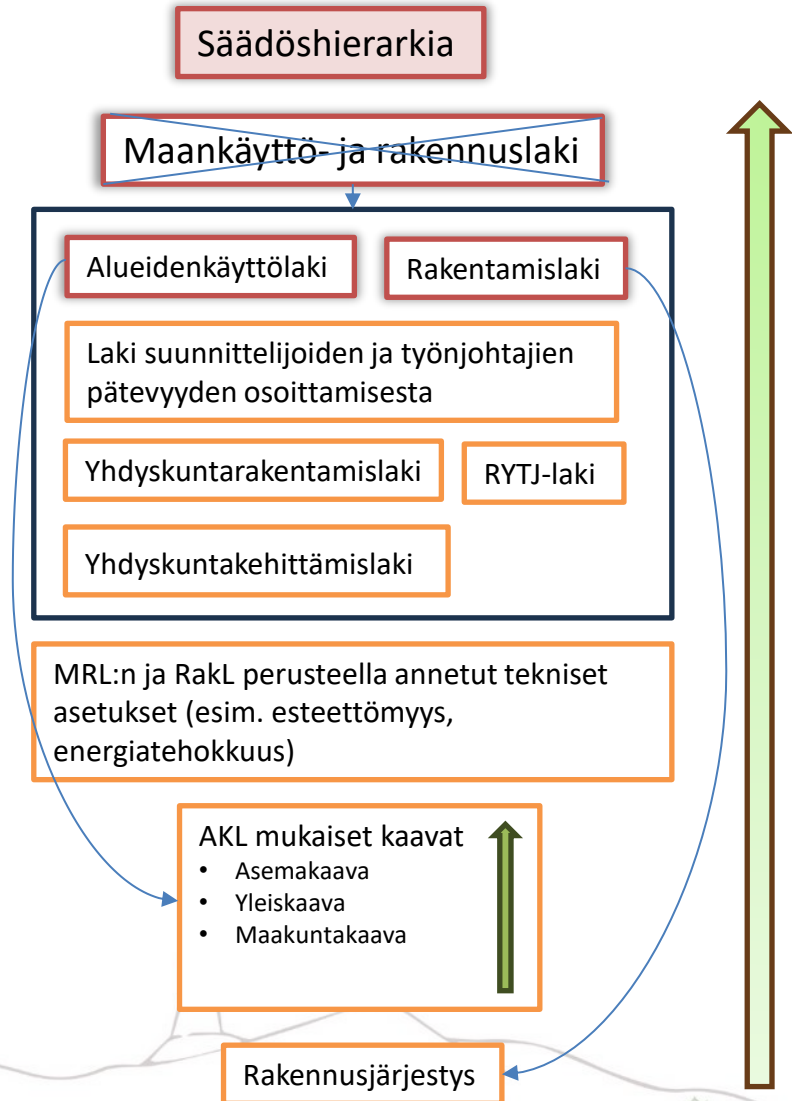
# Rakentamislaki

- Rakentamislain korjaussarja on hyväksytty eduskunnassa 19.12.2024 ja se astui voimaan 1.1.2025
- Korjaussarjan muutoksista 1.1.2026 tulee voimaan:
  - 38 § ja 38a §, ilmastaselvitys ja hiilijalanjäljen raja-arvo
  - 61 §, tietomallin käyttö rakentamislupaa hakiessa (MRL 131 § vuoden 2025 ajan)
  - 68 §, rakentamislupien käsittelyaikatakuu
- MRL uudistuksessa yhdestä laista tulee kuusi eri lakia
  - Rakentamislaki (hyväksytty 1.3.2023)
  - Laki suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyden osoittamisesta
  - RYTJ-laki (hyväksytty 24.2.2023)
  - Alueidenkäyttölaki (eduskuntaan keväällä 2025)
  - Yhdyskuntakehittämisseläki ja yhdyskuntarakentamislaki (eduskuntaan syksyllä 2025)



# Rakennusjärjestys

- Kunnassa on oltava rakennusjärjestys (RakL 17 §)
- Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. (19.12.2024/897)
- Kunnan rakennusjärjestys täydentää lakia, kaavoja ja määräyksiä ja sillä voidaan tarkemmin huomioida paikalliset olosuhteet rakentamisessa. Rakennusjärjestys on erittäin tärkeä työkalu kaupunkistrategian toteuttamiselle



# Rakennusjärjestys

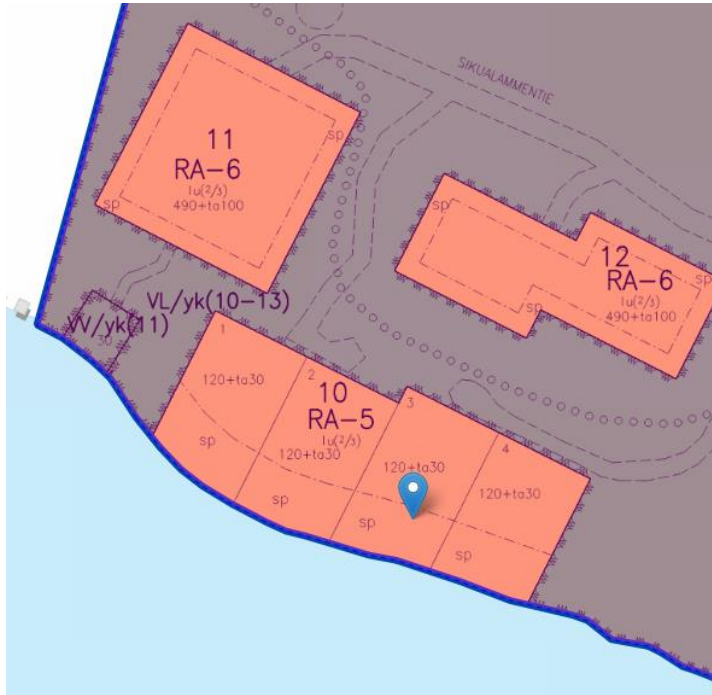
- Rakentamisen etäisyydet ranta-alueilla:
  - Rakennuskohde, jonka kerrosala enintään 100 kem<sup>2</sup>: vähintään 30 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta
  - Rakennuskohde, jonka kerrosala on yli 100 kem<sup>2</sup>, vähintään 40 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta
  - Talousrakennukset samaan pihapiiriin (vähintään 20 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta) päärakennuksen kanssa pois lukien ranta-alueiden virkistyskäyttöä palvelevat talousrakennukset (esim. sauna, grillikatot tai varasto) jotka voidaan sijoittaa 10 metrin etäisyydelle.
  - Kylmä venevaja <30m<sup>2</sup> tai venekatos <50m<sup>2</sup> voidaan rakentaa lähemmäksi
- Etäisyydet aiemmassa rakennusjärjestyksessä:

**Rakennuksen etäisyys puustovyöhykkeen muodostamasta rantaviivasta tulee olla seuraava:**

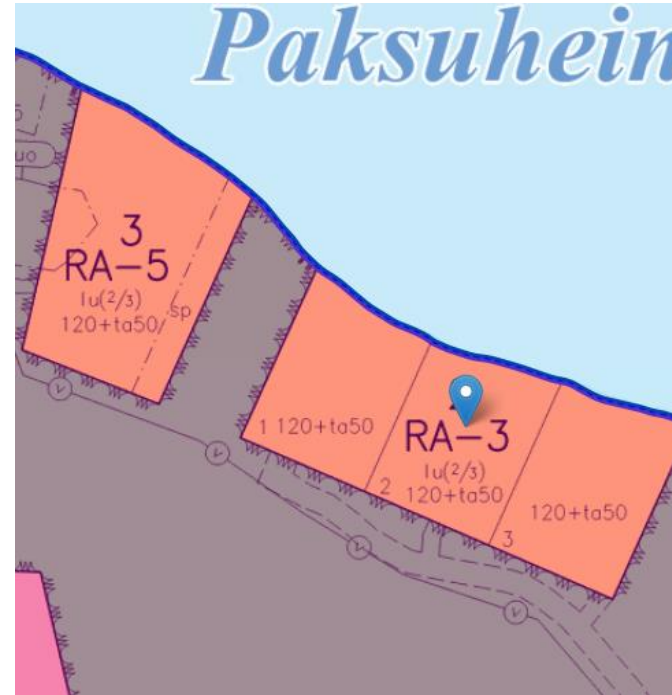
  - rakennus jonka kerrosala on enintään 80 kem<sup>2</sup>, vähintään 30 m
  - rakennus jonka kerrosala on 80 -100 kem<sup>2</sup>, vähintään 40 m
  - rakennus jonka kerrosala on yli 100 kem<sup>2</sup>, vähintään 50 m
  - rantasauna, kerrosala/kokonaisala 30 kem<sup>2</sup>, etäisyys rannan puustorajasta vähintään 15 m. Saunan avokuisti 15 m<sup>2</sup> saadaan lasittaa nk. liukulaseilla. Lasituksesta avattavissa 30 %. Rantasaunan käyttöala yhteensä 45m<sup>2</sup>.
  - Ns.pieni rantasauna, 15 kem<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> katettu terassi, etäisyys rannan puustorajasta vähintään 10 m.
  - talousrakennukset, joiden kerrosala enintään 15 kem<sup>2</sup> (grillikota, huvimaja ja kesäkeittiö, verkkovaja / puuvaja), joiden rakennusala enintään 20 m<sup>2</sup>, on sijoitettava vähintään 15 m etäisyydelle puustovyöhykkeen mukaisesta rantaviivasta.
- Aiemmin etäisyydet ajateltu puustovyöhykkeen muodostamasta rantaviivasta, mutta nyt selkeytetään ja etäisyys katsotaan keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, eli ts. alue josta kasvillisuus alkaa

# Rakennusjärjestys, esimerkkejä etäisyyksistä

- Ranta-asemakaavoilla rakennusten sijoittelu rakennusalueelle
- Tai jos ei muuta kaavamerkinnoissä määrätä, rakennusjärjestyksen mukaisesti

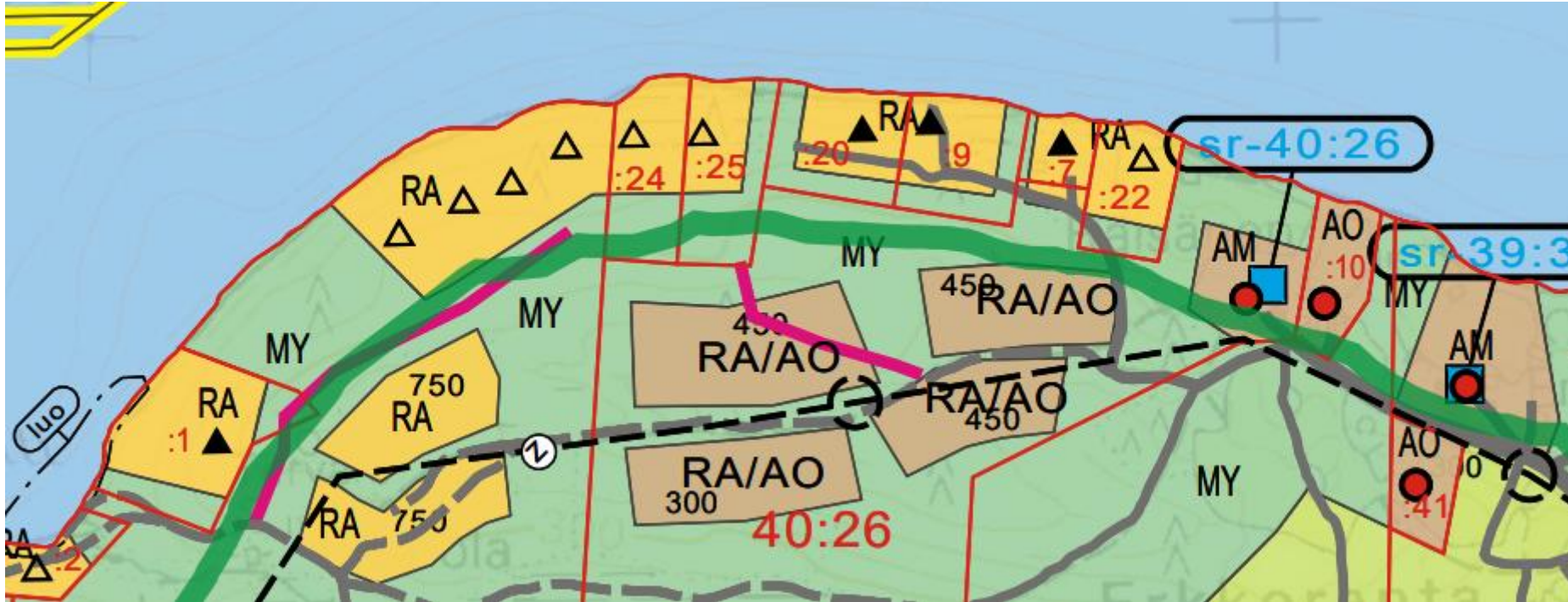


(Sikualammen ranta-asemakaava)



# Rakennusjärjestys, esimerkkejä etäisyyksistä

- Yleiskaavoissa etäisyydet rakennusjärjestyksen mukaisesti, ellei kaavassa muuta esitetä



(Pyhäjärven rantaosayleiskaava)



# Rakennusjärjestysprosessi (RJ)

- 1. Vireilletulo (Yhtek 24.4.2024 § 32)
- 2. Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja asetetaan nähtäville 14 vrk. (vapaaehtoinen)
  - Huom! Päivitystyö MRL aikana mutta hyväksyntä rakentamislain aikana
- 3. RJ:n valmistelu (8-2024)
- 4. Rakennusvalvontaviranomainen (lautakunta) hyväksyy osaltaan RJ ehdotuksen (11-2024)
- 5. Pyydetään lausunnot elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa (12-2024)
- 6. Kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (12-2024)
  - Kunnan ilmoitukset saatetaan tiedoksi julkaisemalla ne yleisessä tietoverkossa
  - Kuulutus vaikutusalueen sanomalehdessä
- 7. Laaditaan vastineet muistutuksille ja tehdään tarvittavat muutokset (1-2025)
  - Jos muutokset ovat olennaisia, asetetaan uudelleen nähtäville
- 8. Rakennusvalvontaviranomainen (lautakunta) käsittelee ja valmistelee RJ:n kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi (1-2025)
- 9. Kaupunginhallitus hyväksyy RJ:n (2-2025)
- 10. Valtuusto hyväksyy RJ:n (2-2025)
- 11. Muutoksenhaku aika 30 vrk. Rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman
- 12. RJ tulee voimaan, voimaantulosta kuulutetaan hallintokuulutuksella (14 vrk)
- 13. RJ toimitetaan Ryhtiin valtakunnallisesti yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa (pdf/a)