

Rakennusjärjestyksen uudistaminen

Ehdotusvaiheen selostus

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Rakennusjärjestyksen tehtävä

Rakentamislain (751/2023, RakL) 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestys on rakentamislakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä sekä kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestys täydentää muita säädöksiä ja osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä voidaan lisäksi määrätä edellytykset RakL 42.2 §:n mukaisille vähäisenä pidettäville rakentamishankkeille, joille ei tarvita rakentamislupaa kunnassa tai sen osassa.

1.2. Rakennusjärjestyksen uusimisen tarve ja tavoitteet

Vesilahden kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2015 suunnittelutarvealueiden päivittämisen yhteydessä, ja se perustuu vuonna 2004 hyväksytyyn rakennusjärjestykseen. Rakennusjärjestyksen uusiminen on tarpeen, koska rakentamisen lainsäädäntö on uudistunut, joka aiheuttaa muutoksia rakennusjärjestyksen määräyksiin.

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Samalla maankäyttö- ja rakennuslaista (132/1999, MRL) kumottiin rakentamista koskevat säädökset ja alueiden käytön säädösten osalta lain nimi muuttui alueidenkäyttölaki.

RakL 28 §:n mukaan lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n sijaan MRL:n mukaisia säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu rakentamislain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan rakentamislain voimaantulosta. Rakentamislain voimaan tullessa kunnassa on voimassa vuonna 2015 hyväksytty rakennusjärjestys, sovelletaan siihen asti, kunnes uusi rakennusjärjestys tulee voimaan.

Rakennusjärjestys päivitetään vastaamaan rakentamislain mukaisia vaatimuksia. Samassa yhteydessä päivitetään rakennusjärjestykseen tarpeellisin osin määräyksiä, joiden taustalla olevia selvityksiä on tehty nykyisen rakennusjärjestyksen laatimisen jälkeen. Rakennusjärjestyksen määräys suunnittelutarvealueesta on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan, joten myös suunnittelutarvealueen määräys on tarpeen uusia.

1.3. Suunnittelualue

Suunnittelualue kattaa koko Vesilahden kunnan alueen.

1.4. Liiteasiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.12.2023, päivitetty 18.12.2023, 26.3.2025
- Luonnoksen palauteraportti 26.3.2025

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelualan olosuhteet

2.1.1. Alueen yleiskuvaus

Vesilahti sijaitsee Pyhäjärven etelä- ja kaakkoisrannalla Pirkanmaan maakunnassa ja kuuluu Tampereen seutukuntaan. Tampereen ja Vesilahden välinen etäisyys linnuntietä mitattuna on 23 kilometriä. Vesilahden naapurikuntia ovat Akaa, Lempäälä, Nokia, Pirkkala, Sastamala ja Urjala.

Vesilahden kunnan alue koostuu kahdeksasta kylästä, joista kolme on taajamia. Kunnan kokonaispinta-ala on 354 neliökilometriä, joista vesistöä on lähes 15 %. Rantaviivaa on yhteensä 250 kilometriä.

2.1.2. Luonnonympäristö

Vesilahden luonto on vaihteleva ja monipuolinen. Sille on ominaista toisaalta laajat havumetsäalueet etenkin länsi- ja eteläosissa, maisemallisesti arvokkaat viljelysmaat savialueilla Pyhäjärven tuntumassa sekä järvimaisemat Pyhäjärven rannoilla. Luonnon monimuotoisuutta lisäävät pienet lehtoalueet, purot, lähteet, kallio- ja louhikkoalueet, kosteikot, muutamat suot sekä lukuisat pienet järvet sekä metsälaitumet, hakamaat ja niityt.

Euroopan Unionin Natura 2000 -verkoston tarkoitus on turvata luontodirektiivissä mainittujen luontotyyppien ja lajien elinympäristöjen sekä lintudirektiivissä tarkoitettujen linnustonsuojelualueiden suojelu. Vesilahdella on viisi Natura 2000 -verkostoon kuuluvaa arvokasta luontoaluetta.

Vesilahden alueella sijaitsee arvokkaita luontokohteita, joista on tehty selvitys ensimmäisen kerran vuonna 1995. Maastoinventoitien pohjalta arvokkaat luontokohteet on päivitetty vuonna 2011 ja viimeksi vuonna 2021. Selvityksen tavoitteena on ollut luoda kunnan viranomaisia palveleva tietokokonaisuus ja samalla antaa tietoa luontokohteista ja virkistysmahdollisuuksista kuntalaisille ja matkailijoille.

Kunnassa on lisäksi arvokkaita kallioalueita, joita on vuoden 1995 inventoinnin mukaan yhteensä yhdeksän, joista kolme on maakuntakaavassa suojeltuja maakunnallisesti arvokkaita ja muut paikallisesti arvokkaita kallioalueita.

Vesilahden alueella on useita suojeltuja kiinteitä muinaismuistoja kuten ihmisten asuin- ja hautapaikkoja, jotka ajoittuvat lähinnä metallikausiin. Varhaisempia kivikautisia löytöjä ei tunneta, mutta niitäkin uskotaan olevan. Linnavuoria eli kalliolle ja mäille tehtyjen muinaisten linnoitusten jäänteitä Vesilahdella on kaksi.

2.1.3. Rakennettu ympäristö ja maisema

Vesilahdella on lukuisia tunnistettuja valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviä rakennetun ympäristön ja maiseman arvoalueita.

Valtakunnallisesti merkittäviä arvoalueita ovat valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

Maakunnallisesti arvokkaita maakuntakaavassakin osoitettuja merkittäviä maisema- ja rakennetun ympäristön kulttuuriympäristöalueita ovat Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Pirkanmaan maakunnallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet ja Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnin maakunnallisista maisema-alueista.

Muita arvokkaita kulttuuriympäristöalueita ja -kohteita ovat kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet, asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut ympäristökuvallisesti arvokkaat alueet sekä yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai kohteet.

2.2. Suunnittelutilanne

2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteitensä aluerakenteen ja alueidenkäytön kannalta. Valtioneuvosto päätti uudistetuista tavoitteista 14.12.2017. Uudistetut tavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

2.2.2. Maakuntakaavoitus

Vesilahden kunnan aluetta koskien on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka hyväksytty keväällä 2017.

2.2.3. Yleiskaavoitus

Vesilahden kunnan alueella on voimassa seuraavat yleiskaavat:

- Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus, hyväksytty 2009

- Koskenkylän ympäristön osayleiskaava, hyväksytty 2015
- Narvan osayleiskaava, hyväksytty 1997
- Rantaosayleiskaava, hyväksytty 2002

Kunnassa on lisäksi vireillä strategisen yleiskaavan laatiminen.

2.2.4. Asemakaavoitus

Kunnan alueella on asemakaavoitettuja alueita ainoastaan Kirkonkylän, Koskenkylän ja Narvan osayleiskaava-alueilla. Osalle ranta-alueista on laadittu myös ranta-asemakaavoja.

2.2.5. Rakennusjärjestys

Vesilahden kunnan rakennusjärjestys, joka on päivitetty suunnittelutarvealueiden osalta, on hyväksytty kunnanvaltuustossa 9.3.2015 ja se on tullut voimaan 22.4.2015. Uudella rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa oleva rakennusjärjestys.

3. Rakennusjärjestyksen prosessin vaiheet

3.1. Uudistamisen käynnistäminen

Kunnanhallitus on 18.12.2023 päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on tullut ajankohtaiseksi rakentamisen lainsäädännön uudistuessa.

3.2. Osalliset

Rakennusjärjestyksen laatimisessa osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida rakennusjärjestyksen vaikutusta sekä lausua mielipiteensä asiasta.

Rakennusjärjestyksen uusimisessa keskeisiä osallisia ovat:

- Kunnan asukkaat, vapaa-ajan asukkaat ja kiinteistöjen omistajat
- Kunnassa toimivat yritykset, yhdistykset, seurakunnat ja yhteisöt
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat
- Naapurikunnat (Akaa, Lempäälä, Nokia, Pirkkala, Sastamala ja Urjala)
- Vesialueiden haltijat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Vesi- ja viemärlaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo

- Teknisten verkkojen haltijat
- Ympäristöterveys Pirteva
- Kuntaliitto
- Väylävirasto

3.3. Vireilletulo sekä osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireilletulosta on kuulutettu samalla, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ovat esitettynä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.4. Lausunnot ja mielipiteet

Rakennusjärjestyksen nähtäville asettamisen yhteydessä saadut lausunnot ja mielipiteet on koottu palauteraporttiin, joka on selostuksen liitteenä. Palautteet otetaan huomioon rakennusjärjestyksen laatimisessa. Raportissa esitetään vastineet saatuihin palautteisiin.

4. Rakennusjärjestyksen sisältö ja perustelut

4.1. Sisältö yleisesti

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista olosuhteista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä.

Rakennusjärjestyksessä huomioidaan luonnonympäristön sekä maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteet, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja tarpeelliset, kaavoja täydentävät määräykset ja muut kunnan yleiset tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle.

4.2. Lukukohtaiset perustelut

4.2.1. Yleistä

Kunnassa on oltava rakennusjärjestys, jonka sisällöstä säädetään rakentamislalla. Kunnassa noudatetaan rakennusjärjestyksiä, jos ei kaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ole asiasta toisin määrätty.

Kunnassa lain ja rakennusjärjestyksen tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena toimii kunnan hallintosäännössä määrätty toimielin, joka on rakennus- ja ympäristölautakunta.

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla voi lisäksi antaa rakentamisen ohjaamiseksi alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Kunnassa rakentamisen ohjausta ja neuvontaa toteuttaa rakennusvalvonta.

Rakennusjärjestyksellä ohjataan hankkeeseen ryhtyvää arvokkaan ympäristön tai suojellun kohteen huomioon ottamiseksi selvittää rakennusvalvontaviranomaisen kanssa ennen toimenpiteeseen ryhtymistä mahdolliset lausuntotarpeet ja rajoitukset.

Rakennusjärjestyksessä on annettu tarkempia määritelmiä, joiden avulla rakennusjärjestystä sovelletaan. Määritelmät perustuvat pääosin lakeihin ja niitä täydentäviin asetuksiin sekä vakiintuneisiin käytäntöihin.

4.2.2. Rakentamisen luvanvaraisuus

Rakentamisen luvanvaraisuudesta säädetään RakL 42 §:ssä.

Uuden rakennuskohteen luvanvaraisuus on säädetty RakL 42.1 §:n kahdeksankohtaisessa luettelossa, joiden luvanvaraisuutta kunta ei voi rakennusjärjestyksellä muuttaa.

RakL 42.2 §:n mukaan uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Edellä mainittuja rakennuskohteita ovat esimerkiksi aidat, aurinkopaneelit, jätevesijärjestelmät, laiturit sekä sellaiset muuntamot, joita ei lain määritelmän perusteella lueta rakennukseksi. Tässä momentissa tarkoitetuista rakennuskohteista kunta voi määrätä rakennusjärjestyksessä, että rakentamislupaa ei tarvita tietyin edellytyksin rakentamishankkeeseen, jota voidaan pitää vähäisenä.

RakL 42.3 §:n mukaan rakentamislupaa edellytetään rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuutta ei koske RakL 42.1 §:n mukainen listaus.

Rakennusjärjestyksessä on lueteltu ne rakennuskohteet ja toimenpiteet, joita voidaan pitää vähäisenä koko kunnan alueella tai kunnan osalla huomioiden maisemaan, kulttuuriperintöön ja ympäristöön liittyvät tekijät sekä vaikutukset teknisiin vaatimuksiin ja käyttäjien terveellisyden tai turvallisuuteen. Osassa määräyksistä on rajauksia liittyen asemakaava- ja ranta-alueisiin, joissa toimenpiteillä voidaan katsoa olevan suurempia ympäristö- tai muita vaikutuksia kuin alueiden ulkopuolella.

4.2.3. Rakentamisen yleiset määräykset

Rakentamisen yleisiä määräyksiä sääntelee rakentamislaki. Laissa on määritelty muun muassa eri alueita koskevat sijoittamisen edellytykset.

Rakennusjärjestyksessä on tarpeellista tarkentaa laissa määrättyjä sijoittamisen edellytyksiä rakennuskohteen sopeutumiseksi ympäristöön. Rakennusjärjestyksen määräyksillä huomioidaan paikalliset olot.

Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle on toteutettava kaavamääräysten mukaan, mikä on huomiona kirjattu myös rakennusjärjestykseen. Lisäksi rakennusjärjestyksessä on määrätty rakennuskohteen vähimmäisetäisyys rakennuspaikan rajasta, mikä perustuu paloturvallisuuteen. Lisäksi on määrätty muut paloturvallisuuteen liittyvät sijoittamisen rajoitukset.

Rakennuskohteen korkeusasemaa koskien rakennusjärjestyksessä annetaan terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön toteutumiseksi tarpeellisia määräyksiä.

Tontin rajan ja kaavassa määritetyn rakennusalan rajan ylittämiseksi rakennusjärjestyksessä määritellään, miltä osin rakennusosien on sallittua ylittää kyseiset rajat. Edellytykset ja rajat säilyvät suurelta osin samanlaisina kuin ne on ollut voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä. Sallittujen ylitysten kirjaaminen rakennusjärjestykseen sujuvoittaa lupakäsittelyä.

Rakennuspaikan vesihuoltoon liittyen on annettu määräykset, jotka perustuvat vesihuoltolakiin (119/2001).

Osoitemerkintää ja valaistusta varten rakennusjärjestyksessä on turvallisuuteen ja viihtyisyyteen liittyviä määräyksiä. Rakennuksessa ja tarvittaessa sille johtavan tien liittymässä osoitemerkintä on pakollinen. Valaistuksen suunnittelua on tarpeen tarkentaa määräyksin, jotta ympäristön asukkaille tai liikenteelle ei aiheudu niistä haittaa. Rakennuspaikan ja rakennuksen hyvin toteutettu valaistus lisää myös turvallisuutta.

Tavanomaisia mainos- ja teknisiä laitteita koskien on tarpeen antaa määräykset, jolla huomioidaan ympäristönäkökulmat sekä turvallisuuden ja viihtyisyyden tekijät. Laitteille on vastaavasti määrätty sallitut ylitykset kuin tietyille rakennusosille.

4.2.4. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaessa rakennusjärjestyksessä annetaan määräykset kunnan suunnittelutarvealueesta, rakennuspaikalle asetettavista vaatimuksista sekä rakennusoikeudesta ja rakentamistavasta.

Suunnittelutarvealueita koskeva määräys voimassa olevaan rakennusjärjestykseen on tullut voimaan 22.4.2015 ja määräys on voimassa 10 vuotta voimaantulosta. Suunnittelutarvealueet on ollut rajattu rakennusjärjestyksen liitteenä esitetyn kartan mukaisesti. Liitekartan lisäksi suunnittelutarvealueeksi on ollut määrättyinä pääväyliin liittyvät alueet molemmin puolin tietä, joilla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tiealueeseen liittyen tai tarve liikenteen aiheuttamien melu- ja muiden haittavaikutuksien vähentämiseksi suunnittelulla, pohjavesialueet sekä tiiviisti rakennetut kyläalueet tapauskohtaisesti. Lisäksi on määrätty, että liitekartta on ohjeellinen, mikä on mahdollistanut suunnittelutarvealueen harkinnan myös tapauskohtaisesti.

Rakentamislaki muutti suunnittelutarvealueiden lupaprosessia siten, että hakijan ei tarvitse hakea erillistä suunnittelutarveratkaisua rakentamista varten, vaan sijoittamisen edellytykset tarkastellaan lähtökohtaisesti rakentamisluvan yhteydessä.

Rakennusjärjestyksen ehdotuksessa suunnittelutarvealueeksi on määritelty koko kunnan asemakaavoittamaton alue. Suunnittelutarvealuetta koskevia sijoittamisen edellytyksiä ei kuitenkaan sovelleta RakL 46.2 §:n mukaiseen korjaus- ja muutostyöhön tai vähäiseen lisärakentamiseen eikä alueeseen, jossa yleiskaavassa on voimassa erityinen määräys kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Kasvava Tampereen seutukunta muodostaa rakentamispainetta koko kuntaan, jolloin suunnittelutarvealuetta koskeva sijoittamisen edellytysten tarkastelu on perusteltua tehdä tasapuolisesti kaikilla kaavoittamattomilla alueilla. Lisäksi kunnassa on käynnissä strategisen yleiskaavan päivitystyö, joka saattaisi edetessään vaikuttaa mahdolliseen suunnittelutarvealueiden rajaukseen.

Rakennuspaikkaa koskien rakennusjärjestyksessä on tarpeellista määrätä yleiset vaatimukset rakennuspaikalle, jossa on huomioitava muun muassa sen sijainti, muoto, maastosuhteet ja maaperä sekä pinta-ala. Vastuu rakennuspaikan soveltuvuuden selvittämisestä on hankkeeseen ryhtyvällä riippumatta luvanvaraisuudesta.

Rakennuspaikan vähimmäispinta-alaan sovelletaan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja edellytyksiä, ellei yleiskaavassa toisin määrätä. Osalla yleiskaava-alueista rakennuspaikkaa koskevat vähimmäispinta-alat on liitetty kaavamääräyksiin.

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala määräytyy sen käytön perusteella. Vähimmäispinta-ala pysyvän asumisen rakennuspaikalle on pienempi, jos kiinteistö liitetään yleiseen vesihuoltoverkostoon. Vähimmäispinta-alalla turvataan rakennuspaikan vesihuollon lain mukainen toteuttaminen perustuen myös lausunnoissa saatuun palautteeseen.

Rakennuspaikan vähimmäispinta-alat ovat suurelta osin vastaavat kuin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä, jossa ne on määritelty osin myös yleiskaavoihin perustuen. Suunnittelutarvealueen vähimmäispinta-ala on kuitenkin muutettu tasapuolisesti kaikilla alueilla samaksi pois lukien valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla, joissa maisema-arvojen turvaamiseksi vähimmäispinta-ala on suurempi. Edellä mainittu on kuitenkin voimassa vain muualla kuin yleiskaava-alueilla, jossa vaikutusten arviointi on yleiskaavan yhteydessä tehty.

Ranta-alueen rakennuspaikalle on lisäksi tarpeen määrittää rannan suuntaisen rajan vähimmäispituus rantamaiseman ja luonnonarvojen säilymiseksi.

Muilla kuin asumiseen tarkoitetuilla rakennuspaikoilla vähimmäispinta-ala määrittyy tapauskohtaisesti käyttötarkoituksen ja rakentamisen määrän perusteella, jotka vaikuttavat suuresti rakennuspaikan vaatimuksiin.

Rakentamisen määrä asemakaava-alueella perustuu suhteelliseen osuuteen rakennuspaikan pinta-alasta. Suhteelliset rakennusoikeudet on määrätty rakennuspaikan käyttötarkoituksen perusteella. Loma-asumisen rakennuspaikalle rakennusoikeus on annettu neliömääräisenä vastaavasti kuin

olemassa olevassa rakennusjärjestyksessä, koska rakennuspaikat on yleiskaavassa suurelta osin tiiviisti suunniteltu ja suhteellisen pienikokoisia. Lisäksi rakennusjärjestyksessä määritetty enimmäisrakennusoikeus asuinrakennuspaikoille.

Yleiskaavan mukaisten rakennuspaikkojen koot ovat osin perustuneen ennen kaavaa toteutuneen rakentamisen sijoitteluun, jolloin tasapuolisuuden vuoksi rakennuspaikalle on syytä määrittää neliömääräisesti rakentamisen enimmäismäärä, jolla turvataan myös maisema-arvojen säilyminen. Rakennusoikeuden määräyksen tavoitteena on myös varmistaa, ettei rakennusoikeus aiheuta ristiriitaa rakennusjärjestyksen ohjaukseen rakennuksen soveltuvuudesta ympäristöön. Enimmäisrakennusoikeus perustuu myös viranomaisilta saatuun lausuntopalautteeseen.

Osalla yleiskaava-alueista rakennusoikeudet on määritelty kaavamääräyksissä, jolloin rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennusoikeudesta ei sovelleta.

Rakennusoikeuden lisäksi on annettu rakennusten lukumäärään, kerroslukuun ja rakentamistapaan liittyvää tarpeellista ohjausta, jolla varmistetaan laadukkaan ja sopusuhtaisen rakennetun ympäristön toteutuminen.

4.2.5. Rakentaminen ranta-alueella

Vesilahden kunnan rantaosayleiskaava kattaa valtaosan kunnan ranta-alueista. Kaava-alueen rantaviivan pituus on yhteensä 242 kilometriä ja ranta-alueeksi on kaavassa määritelty rantaviivasta 200–300 metrin levyinen vyöhyke maasto-olosuhteista riippuen. Rantaosayleiskaavan selostuksen mukaan kaavan laadinnan tavoitteena on ollut muun muassa suunnitella rakennuspaikkojen määrä, niiden sijoittelu sekä muu maankäyttö mahdollisimman tasapuolisesti ottamalla huomioon luonnonympäristö, maisema, rakennettavuusolosuhteet, rantaviivan muoto ja läheisyystekijät. Muita lähtökohtia kaavalle ovat olleet virkistyskäytön mahdollisuuksien turvaaminen ja luonnonympäristön sekä maisemallisesti arvokkaiden alueiden suojeleminen. Osalle kaava-alueista on laadittu maanomistajien aloitteesta ranta-asemakaavoja, joissa edellä mainitut asiat on huomioitu tarkemmin suoraan kaavakartassa määrittelemällä rakennusalat, joille rakennuksia saa sijoittaa. Kaavamääräyksissä on viittaus, että tarkempia määräyksiä annetaan kunnan rakennusjärjestyksessä.

Rakentamiseen ranta-alueella on annettu ympäristöön sopeutumisen ja rakennuskohteen korkeusaseman määräyksiä. Ranta-alueelle rakennettaessa on syytä kiinnittää erityistä huomioita ympäristöön sopeutumiseen, josta on rakennusjärjestyksessä muutoinkin määrätty.

Rakennuksen etäisyydestä keskivedenkorkeudesta rantaviivasta annetaan rakennusjärjestyksessä tarpeelliset määräykset perustuen yleiskaavan taustamateriaaliin ja huomioiden luonto- ja maisema-arvojen säilyminen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen luonnonomukaisena säilyttämisellä vaikutetaan huomattavasti myös vesistöjen puhtauteen. Vastaavat suojavyöhykkeet on tutkimuksiin perustuen määritelty myös metsänhoidon suosituksissa ja niihin liittyvien sertifiointien edellytyksissä.

4.2.6. Rakentaminen erityisalueilla

Erityisalueita koskien rakennusjärjestyksessä on tarpeen määrätä arvokkaita ja suojeltuja ympäristöjä ja kohteita sekä muita erityisalueita koskevat paikallisia oloja huomioivat määräykset. Luvussa on lueteltu

valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti luokiteltuja arvoalueita, joita arvokkailla kohteilla tarkoitetaan. Osa aluerajauksista on myös rakennusjärjestyksen liitekarttoina.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet kattavat suuren osan kunnan alueesta ja sitä koskien rakennusjärjestyksessä on määräys erityisesti huomioida, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty ympäristöön soveltumisesta.

Kiinteitä muinaisjäännöksiä koskien on ohjeistusta perustuen muinaismuistolain määräyksiin. Rakennusjärjestyksessä on ohjattu, mistä hankkeeseen ryhtyvä voi tarkistaa ajantasaiset tiedossa olevat kiinteät muinaisjäännökset ja miten tulee toimia, jos rakentamishankkeessa tulee esiin viitteitä kiinteistä muinaisjäännöksistä. Tarkempaa ohjeistusta saa tarvittaessa neuvonnan ja lausuntojen muodossa alueelliselta vastuumuseolta.

Erityisalueen rakentamisen luvussa on määräyksiä luonnonsuojelullisesti tärkeille alueille, jotka perustuvat valtion luonnonsuojelualueisiin, Natura 2000-verkoston alueisiin ja Vesilahden arvokkaiden luontokohteiden selvitykseen. Määräyksillä turvataan niiden perusteena olevien luontoarvojen säilyminen ja luonnon monimuotoisuuden edistäminen.

Vesilahden kunnan alueella on ajantasaisen tiedon mukaan yksi 2-luokan pohjavesialue Vakkalassa. Pohjavesialueelle ei ole laadittu suojelusuunnitelmaa. Rakennusjärjestyksen määräykset pohjavesialueella rakentamiseen tukevat pohjaveden suojelua. Määräyksen yhteydessä on ohjeistus ajantasaisten pohjavesialuerajausten tarkistamiseen.

Geologisiin ominaispiireisiin on luettelut Vesilahden kunnan alueella olevat valtakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kallioalueet, joita on myös kaavoissa huomioitu. Määräykset ovat tarpeellisia määriteltujen kallioalueiden säilymiseksi. Mustaliuske-esiintymiin liittyen on lausuntopalautteen perusteella lisätty yleistä ohjeistusta. Lisäksi luvussa on melun ja tärinän huomioimiseen sekä pilaantuneeseen maaperään ja haitallisiin yhdisteisiin liittyviä tarpeellisia määräyksiä, jotka tulee rakentamisessa ottaa huomioon.

4.2.7. Piha-alueen rakentaminen

Piha-aluetta koskien rakennusjärjestyksessä on määräyksiä pihan suunnitteluun ja rakentamiseen sekä hulevesien hallintaan liittyen. Määräysten tarkoituksena on edistää viihtyisien ja turvallisten piha-alueiden toteutumista sekä varmistaa, ettei rakennusten piha-alueiden rakentaminen aiheuta haittaa naapureille tai ympäristölle. Hulevesien hallintaan on annettu ohjeistus, miten rakennuspaikka vaikuttaa hulevesien käsittelyn vaatimuksiin. Hulevesiviemäröinnin toiminta-alue tukeutuu kunnan määrittämiin alueisiin.

Ajoneuvoliittymistä on määrätty liikenneturvallisuuden ja ympäristövaikutusten kannalta olennaisia määräyksiä. Maanteiden liittymissä tienpitoviranomaisella on liittymien rakentamisessa ja muutoksissa harkintavalta ja niihin tulee olla kyseisen viranomaisen lupa. Ajoneuvoliittymän kunnossa- ja puhtaanapidoista on erikseen maininta, että se rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle. Lisäksi rakennusjärjestyksessä mainitaan liikennejärjestelyjen turvallisuuden ja pelastusjärjestelyiden toteutumiseksi ohjeistusta. Osana piha-alueen määräyksiä on annettu jätehuoltoon liittyviä ohjeistusta, joka perustuu jätelakiin (646/2011) ja kunnallisiin jätehuoltomääräyksiin.

4.2.8. Yleiset alueet

Yleisten alueiden osalta rakennusjärjestyksessä määrätään katujen, torien, puistojen ja vastaavien yleisten alueiden rakentamisesta sekä julkisen ulkotilan rakennelmien ja laitteiden sijoittamisesta, katualueella tehtävien töiden järjestämisestä sekä tapahtumien järjestämisestä. Määräyksissä on huomioitu yleisten alueiden turvallisuus ja viihtyisyys ja ympäristökuvan säilyminen.

4.2.9. Rakennustyön aikaiset järjestelyt

Rakennustyön aikaisten järjestelyjen määräysten tavoitteena on säilyttää ympäristön siisteys ja turvallisuus. Määräysten yhteydessä on myös ohjeistuksia työmaan aikaiseen materiaalien säilytykseen ja työmaan hoitamiseen liittyen, millä edistetään terveellistä rakentamista.

4.2.10. Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito

Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito sisältää määräyksiä rakennuksen ja muun rakennuskohteen sekä sen ympäristön elinkaareen liittyen. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen liittyen rakennusjärjestyksessä on yleisiä määräyksiä purkamistyön toteuttamiseen sekä ympäristön siistimiseen liittyen. Lisäksi määräyksissä on huomioitu rakennetun ympäristön arvojen säilyminen rakennuksen tai sen osan purkamisessa. Purkamisen luvanvaraisuudesta säädetään RakL 55 §:ssä.

4.2.11. Erinäiset määräykset

Erinäisissä määräyksissä on määrätty, että rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeamiseen sovelletaan lain määräyksiä ja poikkeamisen voi myöntää hallintosäännössä määrätty toimielin. Poikkeamisluvasta ja vähäisestä poikkeamisesta säädetään RakL 57 ja 59 §:ssä ja ne koskevat myös rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen lopussa on siihen liittyvät liitekartat, joiden tarkoituksena on korostaa arvoalueiden merkitystä kaikissa rakentamishankkeissa ja tuoda hankkeeseen ryhtyvälle aluerajaukset selkeästi esille.

5. Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Rakennusjärjestyksen on tarkoitus tulla voimaan syksyllä 2025.

Vesilahti 26.3.2025

Olli Seppälä
Rakennustarkastaja