

**Seudullinen rakennusvalvonta ja
ympäristösuojelu**

Forssa | Tammela | Jokioinen | Ypäjä

LAUSUNTO

27.6.2023

Tammelan kunta, ympäristölautakunta

Rakennusjärjestysehdotus

Tammelan kunnan ympäristölautakunta pyytää lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta 30.6.2023 mennessä.

Forssan seudullinen rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu toteaa lausuntoon seuraavaa:

Seudullinen rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu lausui aiemmin rakennusjärjestysluonnoksesta. Rakennusjärjestysluonnoksesta rakennusjärjestysehdotukseen on toteutunut varsin vähäisiä korjauksia. Aiempaan luonnoslausunnossa esitettyihin asioihin on edelleen tarkasteltavaa ja viitattamme aiemman lausunnon huomioihin. Tässä lausunnossa on joitakin poimintoja aiemmasta lausunnosta nostettu uudelleen esille.

Pääosaa lausutuista ja esitetyistä rakennusjärjestysehdotuksen kohdista ja määräyksistä MRL ei sellaisenaan puolla, vaan antaa ainoaksi vaihtoehdoksi yksityiskohtaisemman kaavatarkastelun. Myöskään joidenkin toisten kuntien rakennusjärjestyksissä olevat määräykset eivät anna oikeutusta suuntaan eikä toiseen. Oikeusasteiden päätöksen osalla on merkitystä vain kyseenalaistetun ja tarkastellun asian sisällöllä. Asioihin ja niiden ratkaisuihin vaikuttaa myös kunnan aiemmat kaavoitustoimenpiteet vastaavien asioiden käsittelyssä. Asiat on osaltamme esitetty varsin yksityiskohtaisina, koska rakennusvalvonta suorittaa operatiivista kentällä tapahtuvaa toimintaa. Laajempänä kokonaisuutena asia lienee tarkastelevan ELY-keskus lausuntonsa myötä.

Aiemman lausunnon mukaisesti kohdassa 1.1 esitetty rakentamisen ohjauksen tavoite ei välttämättä vastaa tai antaa erilaisen kuvan kuin lain (MRL 1 §) asettama tavoite antaa ymmärtää. Ensisijaisesti MRL ja sen pohjalta annetut valtioneuvoston asetukset ja ohjeet määrittävät suunnittelijoiden kelpoisuudesta, suunnitelmatarpeesta ja niiden sisältövaatimuksista sekä tarvittavista valvontamenettelyistä (MRL luku 17 ja luku 20).

Aiemman lausunnon mukaisesti kohdassa 2.1 oikeusasteissa on todettu useaan kertaan 200 m² ja siitä merkittävästi pienemmätkin rakennukset vaativat rakennusluvan. (KHO 14.12.2004-T-3266).

Kohdassa 2.1 mainitaan talousrakennuksen käsittelemistä ilmoitusmenettelyllä. Asetus (MRA) mahdollistaa käyttää pienehkön talousrakennuksen rakennuslupamenettelyn asemesta toimenpideilmoitusmenettelyä. Kyse on tällöin rakennuksesta, ei rakennelmasta. Talousrakennukseksi katsotaan vain varasto ja autotalli.

**Seudullinen rakennusvalvonta ja
ympäristösuojelu**

Forssa | Tammela | Jokioinen | Ypäjä

LAUSUNTO

Taulukossa kohdassa 2.2 on nyt määritetty talousrakennuksen pinta-alaa ja siitä seuraavaa lupamuotoa. MRA 61 § mahdollistaa pienehkön talousrakennuksen käsittelyn rakennusluvan sijasta vain toimenpideilmoituksella. Nyt taulukko esittää käsitteenä talousrakennusta ilman lupatarvetta ja toimenpideluvalla. Nyt lienee jäsentelyssä sekoittuneet MRA 61 § ja MRL 126 a §:n asiat. Lain mukaisesti talousrakennukseksi katsotaan varasto ja autotalli. MRL 126 a § listauksessa mainittuja muita pieniä rakennelmia kunta voi määrittää toimenpideluvan sijaan toimenpideilmoitusta/ ei lupaa tarvitseviksi. Rakennelmaa kun ei katsota talousrakennukseksi, tulee nyt esitettyä ehdotusta tulkita siten, että kaikki yleisimmät kevyet rakennelmat (vaja, grillikatos, huvimaja tmv.) vaatisivat aina toimenpideluvan. Paikallaan on myös tarkentaa esitettyä kohtaa, että yli 30 m² talousrakennus vaatii rakennusluvan. Katoksen kohdalla voisi rakennusluparaja asettua 100 m² tuntumaan, josta isompana se kuvastaa selkeästi rakennuksen rakentamista.

Kohdassa 4.2 rakentamisen määrä, asemakaava-alueen ulkopuolella sallitaan 30 m² saunarakennuksen rakentaminen. Lisämaininnalla sallitaan rakennuksessa olevan enintään 15 m² muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Esitetty lisämaininta on epämääräinen ja ristiriidassa rakennuksen käyttötarkoituksellisten määritysten kanssa. Sauna- ja pesutilat on mahdollista toteuttaa varsin pieneen tilaan, vaikka yhtenä huonetilana ja lisäksi 15 m² muun käyttötarkoituksen mukaista tilaa, jolloin kyse ei enää ole saunarakennuksesta. Lähtökohtaisesti saunarakennus voi sisältää vain sauna- ja pesutiloja. Mikäli saunakäyttötarkoitukseen halutaan sijoittaa aivan muuta tilaa, ei liene perusteltua myöskään kasvattaa sallittua saunan kokoa.

Kohtaan 5.1 on sijoitettu uusi määräys. Määrityksen myötä sallittaisiin alle 50 m² vanha vapaa-ajan asuinrakennus jättää sellaisenaan (vierasmajaksi, työtiloiksi, varastoksi) sijaintipaikalleen riippumatta rantaetäisyydestä. Lähtökohtaisesti ranta-alueella ei saa sijaita kahta vapaa-ajan asuntoa tai tähän verrattavaa tilaa kahdessa rakennuksessa. Rakennusten käyttötarkoitukselluokittelussa ei myöskään ilmene esitetyn kaltaista käyttötarkoitusta rakennukselle, varastoa lukuun ottamatta. Mikäli tilat ja rakennus edelleen ilmentävät tai mahdollistavat vapaa-ajan asuntona toimimisen, on kyseessä käyttötarkoitukseltaan edelleen vapaa-ajan asunto. Maininta on syytä poistaa.

Kohdassa 5.2 ranta-alueella on sallittu koko kunnan kattavana kahden asuinhuoneiston asuinrakennuksen ja sen 50 m² sivuasunnon sijoittamisen sekä vapaa-ajan asuinrakennuksen lisäksi 30 m² vierasmaja (talousrakennus). Mainitulla määräyksellä on käytännössä samat vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella. Rakennusjärjestyksen määräyksellä, kun ei tosiasiallisesti pystytä vaikuttamaan esitettyjen kaltaisten kiinteistöjen lohkomista omiksi kiinteistöikseen. Asiasta löytyy myös oikeusasteen hylkääviä päätöksiä (esim. KHO Sipoo 2020:1). Talousrakennukseksi katsotaan vain varasto- ja autotallirakennus.

Samassa kohdassa olevaa ranta-alueen vapaa-ajan asuinrakennuksen sallittua kokoa on pidettävä merkittävänä. Vaikutuksia ympäristössä on

**Seudullinen rakennusvalvonta ja
ympäristösuojelu**

Forssa | Tammela | Jokioinen | Ypäjä

LAUSUNTO

mahdollista keventää sijoittamalla isommat vapaa-ajan asuinrakennukset isommille rakennuspaikoille ja nykyistä etäämmälle rannasta.

Kohdassa 5.3 kerrotaan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta suoraan rakennusluvalla vakituiseksi asuinrakennukseksi. Liitekarttaan on esitetty paljon sellaisia kiinteistöjä, jotka eivät täytä asetettuja vaatimuksia. Yhtenä esimerkkinä kiinteistöjä on pinta-alaltaan alimmillaan 322 m² ja useampia 500 – 800 m²:n kiinteistöjä. Seassa on myös rakentamattomia kiinteistöjä. Myös liitteessä ”vakituksen asumisen periaatteet” on mainittu, että lisäksi kartassa esittämättömilläkin alueilla käyttötarkoituksen onnistuvan poikkeamismenettelyllä. Tosiasiallisesti lupakiinteistöä laajempia esitettyjä vaateita ei ole mahdollista arvioida eikä niitä voine vaatia pelkällä ja yksittäisellä rakennusluvalla. Rakennusjärjestyksen lista ei vastaa kaikilta osin vakituksen asumisen liitteessä listattua asialistaa. Jotkin listatut vaatimukset ovat ympäripyöreitä, eivätkä tuo esiin vaadittua tasoa tai määrittystä. Käyttötarkoituksen muutos esitettyssä laajuudessaan ja niiden vaatimilla vaatimuksilla tulee ratkaista laajemmin yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Kaavoittamattomilla ranta-alueilla rakennusjärjestyksessä on syytä korostaa MRL 129 a § määräystä, jossa lainkohta voi mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen suoraan rakennusluvalla vain olemassa oleville vapaa-ajan asunnoille ja sen käyttötarkoituksen muutoksille. Lain oikeutus ei koske sellaisia tilanteita, joissa vanha vapaa-ajan rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan kokonaan uusi vakituinen asuinrakennus, vaan tämä tulee käsitellä edelleen poikkeamisluvalla.

Kohdassa 6 mainitaan suunnittelutarveratkaisun ratkaisijasta. Hallintosäännössä on mahdollistettu pienemmät tapaukset rakennustarkastajan ratkaistavaksi.

Kohdassa 8.2. lienee jäänyt pois maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kohteet.

Kohdassa 12 sallittaisiin täydennyksenä asemakaavoihin AO-kortteleihin useampien asuntojen sijoittamista. Useampien asuinhuoneistojen sijoittaminen muuttaa asemakaavamääräystä, koska tällöin ei ole kyse enää asuinomakotitalosta. Useamman asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen sijoittaminen AO-kortteliin vaatii kyseisen asian tarkempaa ja laajempaa suunnittelua ja asemakaavan uudelleen tarkastelun.

Tässä yhteydessä on syytä korostaa, että rakennusjärjestyksen määräykset tulee pohjautua MRL, MRA sekä niiden pohjalta annettuihin asetuksiin ja ohjeisiin. Oikeusasteet ovat luoneet ja luovat päätöksillään tulkintoja asioista, jos tulkinnan varaa yleensäkin on. Pääosin oikeuden päätökset MRL:n mukaisissa asioissa ovat lainmukaisia ratkaisuja. Mikäli rakennusjärjestyksen asetut määräykset ovat ristiriidassa em. mainitun lainsäädännön ja

**Seudullinen rakennusvalvonta ja
ympäristösuojelu**

Forssa | Tammela | Jokioinen | Ypäjä

LAUSUNTO

oikeuden ratkaisujen kanssa, tulee rakennusvalvonnan toimissaan ja päätöksissään edetä lainsäädännön ja oikeuden päätöslinjojen mukaisesti.

Laadittu rakennusjärjestysehdotus mahdollistaisi useita vapaa-ajan asuntoja tai tähän rinnastettavien rakennusten rakentamista yhdelle rakennuspaikalle, kuvainnollisilla muilla nimikkeillä. Kiinteistöllä voisi ehdotuksen mukaan olla; vanha 50 m² vapaa-ajanasunto (vierasmajana, työtilana, varastona), uusi vapaa-ajan asunto, 30 m² sauna 15 m²:n muulla käyttötarkoituksella, 30 m² vierasmaja, aitta. Lisäksi em. käyttötarkoituksen muutoksen myötä saisi lisärakennusoikeutta kaksiasuntoiseen vakituiseen asuinrakennukseen sekä uuteen sivuasuinrakennukseen. Rakennusvalvonta ei myöskään pysty vaikuttamaan kiinteistöjen mahdolliseen lohkomiseen useampiin pienempiin kiinteistöihin.

Nyt esitetyllä rakennusjärjestysehdotuksella luodaan varsinkin ranta-alueille hallitsematonta rakentamista, niin kiinteistöjen kuin kiinteistön rakentamisen suhteen. Edellä kerrottu ei ilmennä Tammelan kunnan, Tammelan ympäristön eikä mökkiläisten etua. Tammelan strategiassa nostettu arvokkaan ympäristön arvot, niiden huomioiminen ja säilyttäminen tulisi ilmetä myös rakennusjärjestyksessä.

Vastaavia seikkoja, laajemmasta perspektiivistä tarkastellen, Hämeen ELY-keskus on myös tuonut esiin lausunnoissaan (HAMELY/2414/2021, 20.4.2022)

Lausunnon on laatinut johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen.

Liitteenä

Seudullisen rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun rakennusjärjestysluonnoksen lausunto, 24.3.2022.

Lisätietoja antaa:

Jukka Laaksonen

Johtava rakennustarkastaja

Forssan kaupunki, seudullinen rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu

jukka.laaksonen@forssa.fi