

1.3.2012

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUS  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 Hämeenlinna  
[hameenlinna.ha@oikeus.fi](mailto:hameenlinna.ha@oikeus.fi)

Asia Valitus Virtain kaupunginvaltuuston päätöksestä 30.1.2012 hyväksyä Virtain kaupungin rakennusjärjestys.

Virtain luonnonsuojeluyhdistyksen mielestä hyväksytty rakennusjärjestys on monelta osin Maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen hengen vastainen. Se on ristiriidassa valtioneuvoston vahvistamien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Rakennusjärjestys on myös perustuslain 6 §:n vastainen, koska se ei kohtele maanomistajia tasapuolisesti.

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja asetusta, sekä voimassa olevia asemakaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava ja asemakaava sekä rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät voi syrjäyttää MRL:n säädöksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on lain ensimmäisen pykälän mukaan järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

Käytännössä rakennusjärjestyksen tarkoituksena on toimia paikallisten ominaispiirteiden neuvonta- ja tiedotusvälineenä kuntalaisille, rakentajille ja suunnittelijoille.

Virtain luonnonsuojeluyhdistyksen mielestä rakennusjärjestyksen puutteet johtuvat siitä, että kaupunginhallitus on hylännyt ympäristölautakunnan hyväksymän, ympäristöasiantuntijoiden valmisteleman rakennusjärjestysehdotuksen ja esittänyt valtuuston hyväksyttäväksi hallituksen jäsenten itsensä kokoaman rakennusjärjestyksen, jonka valtuusto on äänestyksen jälkeen 30.1.2012 hyväksynyt.

Seuraavassa on arvioitu hyväksytyyn rakennusjärjestyksen pykälien suhdetta Maankäyttö- ja rakennuslakiin:

Arvokkaat kulttuuriympäristöt (RakJ 4 §)

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt perustuvat tehtyihin valtakunnan ja maakuntatason kulttuuri- ja ympäristöinventointeihin ja maakuntakaavaan. Olemassa oleva luettelo Virtain kaupungin alueella sijaitsevista kohteista ja alueista on liitettävä rakennusjärjestykseen. Rakennusjärjestyksen on myös annettava ohjeita kulttuuriympäristön huomioimisesta uudisrakentamisessa niin kuin MRL 14 § edellyttää.

Rakennuspaikan vähimmäispinta-ala (RakJ 6.2 § ja 10.2 §)

30.1.2012 hyväksytyn rakennusjärjestyksen mukaan **rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimus on koko kunnassa 2000 m<sup>2</sup>**. MRL 116 §:n 2.momentin mukaan säännökset siitä, että rakennuspaikan pinta-alan tulee asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella olla vähintään 2 000 m<sup>2</sup>, muodostaa laissa säädetyn minimin.

MRL 14 §:n 2 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennuspaikan koolla on kaavoittamattomilla alueilla suuri merkitys rakennuspaikan vesihuollon järjestämisen näkökulmasta. Pinta-alaltaan 2000 neliön suuruinen rakennuspaikka mahdollistaa useimmiten ainoastaan umpikaivoon perustuvan jätevesien säilyttämisen ja säännöllisen poiskuljetuksen rakennuspaikalta.

Rakennuspaikan vesihuollon järjestäminen pysyvillä rakennuspaikoilla on useissa rakennusjärjestyksissä huomioitu siten, että keskitetyn viemäriverkoston ulkopuolella rakennuspaikan pinta-alaksi on määritetty 5 000 m<sup>2</sup>. Näin kiinteistökohtainen jätevesien käsittely voidaan hoitaa vaihtoehtoisin menetelmin rakennuspaikalla vaarantamatta kiinteistön omaa tai naapuruston puhtaan veden saantia tai ympäristöterveyttä.

ELY-keskuksen mukaan ranta-alueiden, joiden pääkäyttötarkoitus on loma-asuminen, voidaan rakennuspaikan vähimmäispinta-alana pitää 3 000m<sup>2</sup> silloin kun rakennuspaikan saniteettivesien käsittely perustuu kuivakäymälään. 3 000 m<sup>2</sup> on myös maisemaan soveltamisen ja laadukkaan vapaa-ajan asumisen järjestämisen edellytys. Tällöinkin on rakentamisen määrä suhteutettava ranta-alueiden olosuhteisiin.

Rakentamisen määrä ranta-alueella (RakJ 11 §) ja Rakentamisen etäisyys rantaviivasta (RakJ 12 §)

Virtain kaupunginvaltuuston 30.1.2012 hyväksymä Virtain kaupungin rakennusjärjestys ei ole perustuslain 6 §:n kansalaisten tasapuolisen kohtelun vaatimukset täyttävä, koska se **mahdollistaa huomattavasti suuremmat rakennusoikeudet kaavoittamattomille rantarakennuspaikoille suhteessa kaavoitettuihin ranta-alueisiin**. Kaava-alueiden ulkopuolelle jäävien pienten vesistöjen rantojen rakentamisen määrät on muutenkin suhteutettava rantamaiseman ja muun ympäristön sietokyvyn tasolle, joka poikkeaa suurten vesistöjen alueista. Virroilla voimassa olevat Tarjanne-, Hauhuu-, Uurasveden- sekä Koroselän-Oikaselän rantaosayleiskaavat sisältävät kaikki **120 m<sup>2</sup>:n** enimmäisrakennusoikeuden. Toisveden rantaosayleiskaavassa enimmäisrakennusoikeus on **150 m<sup>2</sup>** ja **yli 5 000 m<sup>2</sup>:n tonteilla 200 m<sup>2</sup>**. Lisäksi Virroilla on n. 60 voimassaolevaa ranta-asemakaavaa.

MRL 73 §:n mukaan rakentamisen ja muun maankäytön tulee ranta-alueella sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Rakennukset on mm. sijoitettava kulloisetkin olosuhteet huomioiden riittävän etäälle rantaviivasta. Vaikka hyväksytyn rakennusjärjestyksen määräykset eivät merkitse oikeutta rakentaa vähimmäisetäisyydelle rantaviivasta, mahdollistavat nyt hyväksytyt määräykset esim. 149 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennuksen sijoittamisen vain 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

RakJ 12 § sallii pohjapinta-alaltaan enintään 45 neliön saunarakennuksen rakentamisen 15 metrin päähän rannasta. Tämä tarkoittaa käytännössä mahdollisuutta loma-asunnon rakentamiseen, koska rakennusjärjestyksessä ei ole annettu ohjeita saunatilojen vähimmäispinta-alan osuudesta koko rakennuksesta.

RakJ 12 § sallii yhden olemassa olevaan asumiseen liittyvän, rakennusalaaltaan enintään 10 m<sup>2</sup> grillikatoksen tai huvimajan rakentamisen 10 metrin päähän rantaviivasta. Tällaisen katoksen rakentaminen ei edellytä lupaa eikä ilmoitusta. Kota vaatii ilmoitusmenettelyn.

Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjaratkaisussaan KHO 2004:48 katsonut puurakenteisen, pysyvästi rantavyöhykkeelle sijoitettavaksi tarkoitetun kuusikulmaisen, pohjapinta-alaltaan noin 10 neliön suuruisen ja noin 3 metriä korkean grillikodan (jossa oli ikkuna tai ikkunoita ja ovi) olevan, ottaen huomioon sen ympäristöön sijoittamisen edellyttämä viranomaisohjauksen tarve, maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:ssä tarkoitettu rakennus. Grillikotaa ei kunnan rakennusjärjestyksen määräyksistä huolimatta saanut rakentaa toimenpideluvalla vaan sen rakentamiseen olisi tarvittu rakennuslupa.

KHO:n ratkaisua ei voitane tulkita niin, että myöskään alle 10 m<sup>2</sup>:n suuruisen grillikatos tai huvimaja jäisi ranta-alueella lupa- ja ilmoitusmenettelyn ulkopuolelle. Maallikon on vaikea tietää huvimajan ja umpinaisen grillikodan eroa varsinkin kun useat suositut huvimajat ovat kuusikulmaisia grillikotaa verrattavia rakennuksia. Ko. rakentaminen ei ole mahdollista ilman ilmoitus- tai lupamenettelyä silloinkaan kun se sijoittuu olemassa olevan asumisen yhteyteen. RakJ 12 § on siten MRL 13 §:n vastainen.

#### Talousrakennuksen luvan-/ilmoituksenvaraisuus (RakJ 17 §)

Hyväksytyt rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen pientalo- ja loma-asuntotontilla jo olemassa olevaan asuntoon kuuluvan yhden enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen kevytrakenteisen talousrakennuksen sekä asemakaava-alueen ulkopuolella olevaan asuntoon kuuluvan enintään 80 neliön talousrakennuksen rakentaminen on mahdollista pelkällä ilmoitusmenettelyllä.

RakJ 17 § on MRL 129 §:n vastainen. MRL:n mukaan **merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä pelkällä ilmoitusmenettelyllä**. Asemakaava-alueilla yli 10 m<sup>2</sup>:n kokoiset rakennukset vaikuttavat tontin rakennusoikeuteen ja merkittävästi maisemakuvaan, tontin käyttöön ja naapurustoon. Muutoin yli 25 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen rakennus on jo teknisesti niin vaativa, että se tulee luvittaa vähintään toimenpideluvan kautta. 80 m<sup>2</sup>:n talousrakennus on siten kooltaan ja maisemavaikutukseltaan niin merkittävä, että se vaatii vähintään toimenpideluvan.

#### Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus (RakJ 18 §)

Hyväksytty rakennusjärjestys 18 § kohta 5. sallii 40 neliön rantaterassin rakentamisen ilmoitusmenettelyllä. RJ on tältä osin MRL 129 §:n vastainen, koska vesirajaan sijoittuva 40 neliön terassi on maisemakuvan ja ympäristön kannalta vaikutukseltaan merkittävä.

#### Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi (RakJ:n liite 5)

Hyväksytyt rakennusjärjestyksen liitteenä 5 oleva "Käyttötarkoituksen muuttaminen, Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi" ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain eikä sen hengen mukainen. Rantarakentamisen liian pienet rakennuspaikat (2 000 m<sup>2</sup>), korkeat rakennusalat ja rakennusten sijoittelu rakennuspaikalle ovat ristiriidassa Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n, 9 §:n, 12 §:n 14 §:n, 73 §:n kanssa. Rakennusjärjestys ei täytä vaatimuksia loma-asuntorakentamisen suhteen eivätkä näin ollen voi olla myöskään vakituisen asumisen edellytyksiä täyttävät. Rakennusjärjestys on tässä kohdin ristiriidassa myös MRL 22 §:n mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa, koska se edistää yhdyskuntarakenteen hajautumista.

**Rakennusjärjestyksen määräysten vaikutuksia ei ole arvioitu MRL 9 pykälän edellyttämällä tavalla.** Kaavaakin laadittaessa edellytetään sen ympäristövaikutusten, mukaan lukien yhdyskuntataloudellisten, sosiaalisten, kulttuuristen ja muiden vaikutusten arviointia. Hyväksytyin rakennusjärjestyksen rakennuspaikkojen pienet pinta-alat (RakJ 6 §, RakJ 10§), suuret rakennusoikeudet (RakJ 11 §) ja rantarakentamisen sijoittelu (RakJ 12 §) vaikuttavat epäsuotuisasti ympäristöön, luontoon, maisemakuvaan, pohjaveteen ja naapuruussuhteisiin.

Virtain kaupunginvaltuuston hyväksymän rakennusjärjestyksen 10 – 12 §:n määräykset rakentamisen määrästä yhdessä rakennuspaikan pinta-alan ja rakentamisen vähimmäisetäisyyksien rannasta koskevien määräysten kanssa eivät täytä MRL 73 §:n edellyttämiä vaatimuksia. Jotta MRL 73 §:n sisältämät kohdat tulisivat huomioiduksi, on rakentaminen ja sen määrä sopeuduttava luontoon, ympäristöön ja maisemakuvaan. Rakennusmassat on siten mitoitettava oikein ja ne on sijoitettava riittävän etäälle rantaviivasta ja rakennusjärjestyksessä on annettava määräykset maisemaan ja ympäristöön sovittamisesta

Isot rakennusoikeudet luovat paineita myös pysyvän asutuksen muodostumiseen epätarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntarakennetta hajauttavasti ja valtuuston hyväksymän rakennusjärjestyksen määräykset ovat siten ristiriidassa MRL 22 §:n mukaisten valtioneuvoston vahvistamien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Valtuuston hyväksymä rakennusjärjestys ei täytä MRL 5 pykälää, jonka mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää mm. yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta, rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista, luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä, ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä, luonnonvarojen säästeliästä käyttöä, yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista.

MRL14 § toteaa, että **rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioonottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.** Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan **rakennusjärjestyksen tehtävänä on siis lain henkeä noudattaen antaa paikalliset olosuhteet huomioivat yksityiskohtaisemmat tarpeelliset määräykset em. seikoista.** Hyväksytty rakennusjärjestys ei ole MRL 14 §:n mukainen, koska se ei anna riittäviä määräyksiä laissa mainituista seikoista. Toisaalta hyväksytyin rakennusjärjestyksen rakentamisen vähäinen ohjaaminen ja ylipäätään ohjeiden ja määräysten vähäisyys ja ristiriitaisuus MRL:n kanssa siirtää vastuun lain noudattamisesta kunnan ympäristöviranomaiselle ja virkamiehille. Kun huomioidaan vielä tosiasia, että kuntien säästöpainneiden edessä varsinkin pienten kuntien viranomaisresurssit ovat vähenemässä, aiheuttaa nyt hyväksytty rakennusjärjestys vähenevien voimavarojen kulumista hallinnollisiin käsittelyihin ja muutoksenhauihin.

Yllä mainituin perustein Virtain luonnonsuojeluyhdistys esittää Virtain kaupunginvaltuuston 30.1.2012 hyväksymän Virtain kaupungin rakennusjärjestyksen kumoamista lain vastaisena ja palauttamista kaupungin ympäristöviranomaisen valmisteltavaksi.

Virtain luonnonsuojeluyhdistys ry

Larissa Heinämäki  
puheenjohtaja

Katri Lavaste  
sihteeri

