

Rakennusjärjestyksen uudistaminen

Perustelumuistio

Rakennusvalvonta

Päiväys

Sisällysluettelo

1	Muutostyön lähtökohdat.....	1
2	Valmisteluvaiheen yleisötilaisuudet.....	1
2.1	Yleisötilaisuus I 27.2.2024: Yleistä sekä aidat, tonttiliittymät ja rantarakennelmat sekä laiturit	1
2.2	Yleisötilaisuus II 19.3.2024	2
2.3	Yleisötilaisuus III 9.4.2024	2
2.4	Yleisötilaisuus IV 7.5.2024	3
3	Valmistelun aikainen muu osallistaminen.....	3
3.1	Kaupunkirakenteen sisäinen osallistaminen.....	3
3.2	Muiden yhteistyötahojen osallistaminen	4
3.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitäminen.....	4
4	Vaikutusten arviointi	5
4.1	Yleistä	5
4.2	Rakentamisen sujuvuus.....	5
4.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin	6
4.4	Vaikutukset ympäristöarvoihin, rakennuksen elinkaareen ja elinympäristöön	7
4.5	Vaikutukset viranomaisen toimintaan	9
5	Yksityiskohtaiset perustelut.....	10
5.1	Kohta 1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä	10
5.2	Kohta 1.2 Rakentamistapaohjeet	11
5.3	Kohta 1.3 Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.....	11
5.4	Kohta 2.1 Rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön	11
5.5	Kohta 2.2 Rakennuksen korkeusasema	12
5.6	Kohta 2.3 Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	13
5.7	Kohta 2.4 Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen	13

5.8	Kohta 2.5 Tontin ja rakennuksen osoitmerkintä	14
5.9	Kohta 2.6 Tontin ja rakennuksen valaistus	14
5.10	Kohta 2.7 Mainos- ym laitteet, markiisit sekä ikkunamainokset asemakaavan alueella	15
5.11	Kohta 3.1 Pihamaan rakentaminen.....	16
5.12	Kohta 3.2 Rakennelmat, vähäiset rakennuskohteet ja erillislaitteet	17
5.13	Kohta 3.3 Ajoneuvo- ja polkupyöräpaikkojen mitoittaminen	18
5.14	Kohta 3.4 Ajoneuvoliittymä	18
5.15	Kohta 3.5 Tontin liikennejärjestelyt	19
5.16	Kohta 3.6 Tukimuurit ja pengerrykset.....	20
5.17	Kohta 3.7 Aidat ja istutukset.....	20
5.18	Kohta 3.8 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen ja käsittely	21
5.19	Kohta 3.9 Lumen poistaminen ja varastointi.....	22
5.20	Kohta 4.1 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	22
5.21	Kohta 4.2 Suunnittelutarvealue	24
5.22	Kohta 4.3 Rakentamisen määrä ja kerrosluku	25
5.23	Kohta 4.4 Rakentamisen määrä ranta-alueella	26
5.24	Kohta 4.5 Rakennuskohteiden ja laitureiden sijoittaminen ranta-alueella.....	27
5.25	Kohta 4.6 Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet.....	28
5.26	Kohta 5.1 Rakentamisluvan tarpeesta vapauttaminen	34
5.27	Kohta 6.1 Vesihuolto	37
5.28	Kohta 6.2 Jätehuolto	37
5.29	Kohta 6.3 Maalämpö	38
5.30	Kohta 7.1 Julkisen ulkotilan määritelmä	39
5.31	Kohta 7.2 Julkisen ulkotilan rannat ja laiturit	39
5.32	Kohta 7.3 Torit, kadut ja muut vastaavat liikennealueet sekä puistot	40

5.33	Kohta 7.4 Vähäiset rakennuskohteet, rakennelmat, laitteet sekä valaistus	41
5.34	Kohta 8.1 Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviksi rakennetuiksi ympäristöiksi luokitellut alueet	42
5.35	Kohta 8.2 Rakentaminen pohjavesialueilla ja vesistöjen rannoilla.....	43
5.36	Kohta 8.3 Maaperän haitalliset yhdisteet ja pilaantunut maaperä	43
5.37	Kohta 9.1 Rakennuskohteen kunnossapito ja korjaaminen	44
5.38	Kohta 9.2 Rakennuksen ja sen osan purkutyö	45
5.39	Kohta 9.3 Tontilla tapahtuva varastointi	45
5.40	Kohta 10.2 Työmaataulu.....	46
5.41	Kohta 10.2 Työmaan perustaminen ja hoitaminen	46
5.42	Kohta 10.3 Työmaarakennukset	46
5.43	Kohta 10.4 Työmaan jätehuolto sekä työmaan purkaminen ja siistiminen.....	47
5.44	Kohta 11.1 Poikkeamisen myöntäminen määräyksistä	47
5.45	Kohta 11.2 Rakennusjärjestyksen liitteet	48
5.46	Kohta 11.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo.....	48

1 Muutostyön lähtökohdat

Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Rakentamiseen liittyvän lainsäädännön tavoitteena on keventää hallinnollista taakkaa ja byrokratiaa, selkeyttää valitusoikeutta ja täsmentää vastuukysymyksiä. Lailla torjutaan ilmastonmuutosta, edistetään kiertotaloutta, parannetaan rakentamisen laatua, sujuvoitetaan rakentamista ja tuetaan rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitystä.

Kunnan rakennusjärjestys on rakentamislakia, Alueidenkäyttölakia, maa-käyttö- ja rakennusasetusta sekä kunnan kaavoja täydentävä määräyskokoelma. Sen tehtävänä on antaa sellaisia paikallisista oloista johtuvia määräyksiä, jotka asettavat tavoitteita ja vaatimuksia suunnitelmalliselle ja sopivalle rakentamiselle kunnan alueella.

Hämeenlinnan kaupunki tavoittelee rakennusjärjestyksen uudistamisella erityisesti hallinnollisen taakan ja byrokratian keventämistä sekä rakentamisen sujuvoittamista sen toimivallan puitteissa, minkä rakentamislain (RakL) 17 § turvaa. Tavoitteena voidaan pitää myös tukea Hämeenlinnan kaupungin syksyllä 2023 hyväksymän strategian mukaisia tavoitteita työnteon ja asumisen edellytysten vahvistamisesta eri puolilla kaupunkia.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä ei voida ohittaa lainvoimaisen yleis- tai asemakaavan eikä Suomen rakentamismääräyskokoelman säännöksiä. Määräykset voivat koskea mm rakennuspaikka ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

2 Valmisteluvaiheen yleisötilaisuudet

2.1 Yleisötilaisuus I 27.2.2024: Yleistä sekä aidat, tonttiliittymät ja rantarakennelmat sekä laiturit

Läsnä Wetterillä 5 henkilöä ja Teamsin kautta 26 henkilöä.

Esittelyssä pohjustukset yleisesti lain muutoksen pääpiirteistä sekä rakennusjärjestyksen laatimisen perusteista. Samalla pohjustettiin ensimmäistä verkkokyselyä, jossa aihealueena ovat aitoja, tonttiliittymiä sekä rantarakennelmia ja laitureita koskevat kysymykset. Aineisto liitetään rakennusjärjestyksen muutoksen verkkosivuille.

Osallistujien kysymykset liittyivät taksan korotuspaineisiin, rantarakentamisen rakennusoikeuksien määriin lähinnä vanhoilla ranta-asemakaavojen alueilla sekä rakennusten tonttikohtaisen lukumäärän rajoittamisen mahdollisuuteen. Kommentteja saatiin mm tarpeesta huomioida asuinkiinteistöjen liittymien kelpoisuutta isommalla kalustolla tontille ajamiseen tarvittaessa.

2.2 Yleisötilaisuus II 19.3.2024

Läsnä Wetterillä 1 henkilö (toimittaja) sekä Teamsin välityksellä n. 10 henkilöä.

Tilaisuudessa esiteltiin ensimmäisen verkkokyselyn tuloksia sekä uusi verkkokysely pääpiirteittäin.

Rakennusjärjestyksen teemoina esiteltiin pihamaan rakentamisen, rakennuspaikan koon ja rakentamisen määrää koskevaa luonnosaineistoa. Yleisesti todettiin, että pihamaan rakentamisen luvanmuotoinen ennakkovalvonta tulee vähenemään ja määräyksiä täsmennetään samalla, kun niiden määrää pyritään vähentämään. Rakennuspaikan kokovaatimusta pienennetään johtuen mm. lailla pienenevästä vähimmäiskoosta. Rakennuspaikan vähimmäiskoon määrittämistä rajaa Hämeenlinnan oloissa voimakkaasti rantarakennuspaikkojen koko, jossa tulee huomioida rakennusten etäisyys rantaviivasta, jätevesijärjestelmien ja puhtaan veden järjestämisen mahdollistaminen kaikille tonteille sekä talousrakennusten rakentamisen mahdollistaminen.

Rakennusoikeuden määriä nostetaan ns. sisämaan rakentamisessa johtuen pienenevästä tonttikoosta. Rantarakennuspaikkojen rakennusoikeuden nostamista rajaa pääosassa kuntaa voimassa olevat rantayleiskaavan pienehköt rakennusoikeudet.

2.3 Yleisötilaisuus III 9.4.2024

Läsnä Wetterillä 10 sekä Teamsin välityksellä 10

Pääaiheena oli rakentamisen lupajärjestelmä ensin yleisellä tasolla liittyen lain muutoksen perusteluihin ja sen jälkeen yksityiskohtaisemmin rakentamisluvan osalta. Tilaisuudessa esiteltiin rakentamislain 42 §, jonka 1. mom. sisältää rakentamiskohteet, joita rakennusjärjestyksellä ei ole mahdollista vapauttaa lupavelvoitteesta sekä 3. momentti, joka koskee korjausrakentamisen lupavelvoitteita. Tarkemmin tutustuttiin RakL 42 §:n 1. momenttiin, jonka pohjalta rakennusjärjestyksen luonnokseen on esitetty vapautettavia kohteita. Lupavelvoitteesta vapauttaminen koskee vain uuden rakentamisen rakentamiskohteita – ei korjausrakentamista. Epävarmuustekijöitä kohdentuu vielä runsaasti mm. korjausrakentamista koskevan momentin 3 lupavelvoitteiden suhteessa uuden vastaavan rakentamisen lupatarpeisiin. Lain soveltamisen pohtiminen on valtakunnan tasolla vielä joiltain osin kesken.

Keskustelua syntyi runsaasti Wetterillä olijoiden kesken. Aiheina oli mm. uuden lain sekä rakennusjärjestyksen vaikutus jo olemassa oleviin kiinteistöihin ja niillä oleviin rakennuksiin, kiinteistöveroitus pienten rakennusten osalta ja joidenkin erityishankkeiden tuleva luvittaminen.

2.4 Yleisötilaisuus IV 7.5.2024

Läsnä Wetterillä sekä Teamsin välityksellä

Pääaiheena rakennetun ympäristön hoito ja käyttötarkoituksen muutokset.

3 Valmistelun aikainen muu osallistaminen

3.1 Kaupunkirakenteen sisäinen osallistaminen

Valmistelun aikana on sähköpostitse lähetetty yksiköille sekä alustava luonnos että myöhemmin luonnosrunko. Mielenpitoja ja kommentteja on saatu runsaasti yksiköiden asiantuntijoilta. Mielenpitoisiin on pääosaltaan vastattu suoraan kommentoijalle. Kommenttien lähtökohdista rakennusjärjestyksen sisältöä on muokattu ja selkeytetty ymmärrettävämmäksi niiltä osin kun RakL 17 § antaa siihen mahdollisuuden.

3.2 Muiden yhteistyötahojen osallistaminen

Rakennusjärjestyksen luonnoksen rungon ollessa valmistelussa, on neuvoteltu mm.

kaupunginmuseon kanssa. ELY-keskuksen kanssa on neuvottelu järjestetty 9.4.2024.

Neuvottelussa on esitelty rakennusjärjestysluonnoksen sisältöä ja tavoitteita sekä kuultu ELY-keskuksen päätavoitteita työn osalle. Neuvottelussa sovittiin, että luonnoksesta pyydetään lausuntoa ELY-keskukselta.

Alustava luonnos on lähetetty joillekin yhdistyksille kuten: hame@mtk.fi; [\[hame@kiinteistoliitto.fi\]\(mailto:hame@kiinteistoliitto.fi\); Linnan Kehitys Oy <\[info@linnan.fi\]\(mailto:info@linnan.fi\)>; \[toimisto@hameenpelastusliitto.fi\]\(mailto:toimisto@hameenpelastusliitto.fi\);](mailto:kanta-</p></div><div data-bbox=)

sari@kaupunkikeskusta.fi; hameenlinnanseutu@sll.fi; Kuitunen Hannele (ELY)

<hannele.kuitunen@ely-keskus.fi>; markku.lauronen@omahame.fi

Linnan Kehitys Oy on toimittanut kommentteja.

Kaupunginhallitus on 2.4.2025 tutustunut valmistelun vaiheeseen.

3.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty yleisesti nähtävänä 19.2. – 4.3.2024. Nähtävillä

olon aikana saatiin 1 mielipide. Elenia Oy piti tärkeänä mm sitä, että rakennusjärjestykseen

kirjataan mahdollisimman selkeät tulkintalinjat koskien sähköverkkoon kuuluvien rakennusten ja

rakennelmien luvanvaraisuutta. Tulkintalinjan tulisi edelleen olla se, että tavanomaisilta

muuntamorakennuksilta, pylväs- ja kaappirakennelmilta ei edellytettäisi rakentamislupaa.

4 Vaikutusten arviointi

4.1 Yleistä

Rakennusjärjestyksen päivittämisellä 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi varmistaa, että paikalliset rakentamismääräykset ovat yhdenmukaisia voimassa olevan lainsäädännön kanssa. Tämä vähentää mm. epäselvyyttä siirtymävaiheen lupajärjestelmien osalta niiden ollessa erilaisia vanhassa ja uudessa laissa.

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat rakentamislakia täydentäviä velvoittavia määräyksiä. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos laissa, asetuksessa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on asiasta toisin määrätty. Jotta uuden lain yhtenä päätavoitteena ollut lupaprosessien sujuvoittaminen toteutuisi mahdollisimman tehokkaasti, tulisi rakennusjärjestys saattaa voimaan joko yhtä aikaa uuden lain kanssa tai vähintäänkin hyvin nopeasti vuoden vaihteen jälkeen.

4.2 Rakentamisen sujuvuus

Rakennusjärjestyksen muutosten suurin positiivinen vaikutus kohdentuu rakentamisen sujuvuuteen. Sujuvuudella voidaan tarkoittaa mm. prosessin yksinkertaistamista, ns. tarpeettomien selvitysten vähentämistä tai luvanvaraisuuden poistamista sekä määräysten tason oikeaa asettamista. Rakentamislaisissa on keskitytty lupajärjestelmän yksinkertaistamiseen sekä luvanvaraisuuden poistamiseen. Kuntien tehtäväksi niin rakennusjärjestyksessä kuin päivittäisessä viranomaistoiminnassa on jäänyt muun sujuvoittamisen löytäminen ja toteuttaminen.

Rakennusjärjestyksen pääasiallinen keinovalikoima sujuvoittamisen parantamiseen on lupakynnyksen nostaminen. Luvussa viisi (5) on esitetty uudisrakentamisen ja siihen verrattavissa olevat toimenpiteet, jotka vapautettaisiin luvanvaraisuudesta. Toimenpiteet kattaisivat hyvin suuren osan niistä toimenpiteistä, joita rakennusjärjestyksessä voitaisiin kunnalle säädetyllä toimivallalla vapauttaa. Vapautetuiksi ehdotettujen toimenpiteiden kohdalla on arvioitu luvanvaraisuuden tuomaa hyötyä suhteessa sen aiheuttamaan haittaan. Haitta kohdistuu lähinnä hakijaan kustannuksia kasvattavana ja aikatauluja hidastavana tekijänä. Hyödyt voivat koostua mm. kaavanmukaisuuden varmistamisesta tai laadun parantamisesta.

Luvussa viisi esitettyjen vapautusten osalta nettovaikutus on arvioitu suuremmaksi, kun verrataan rakentamista luvanvaraisena. Nettovaikutuksen positiiviset vaikutukset kohdistuvat hakijaan. Negatiivisia vaikutuksia voi aiheutua mm. viranomaista työllistävästä rakennetun ympäristön valvontaprosesseista tai myöhemmin jälkivalvonnan kautta rakentamisesta, joka ei täytä kaavanmukaisuuden vaatimuksia tai esimerkiksi teknisiä vaatimuksia. Yksittäistapauksena voidaan mainita esimerkiksi suurehkojen aurinkopaneelien kasvattama paloturvallisuusriski. Esitetyt muutokset korostaisivat merkittävästi rakentamaan ryhtyvän omaa lakipohjaista huolehtimis- ja selonottovelvollisuutta.

4.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin liittyviä asioita vaalitaan pääasiassa aiheeseen liittyvällä lainsäädännöllä sekä kaavoituksella. Tämän lisäksi rakennusjärjestyksessä voidaan korostaa niiden ulkopuolisia arvoja. Hämeenlinnan kaupungin alueelta on yleisesti tunnistettu laajoja merkittäviä kulttuurihistoriallisia alueita. Hämeenlinnan erityispiirteenä voidaan mainita, että se sisältää hyvin vanhaa kulttuuriperintöä sekä myös huomattavasti uudempaa arvokasta aluetta. Hämeenlinnan alueella sijaitsee myös mm. paljon erilaisia maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisemia.

Kantakaupungin ja asutuskeskusten alueella pääasiallinen rakennussuojeluun ja kaupunkikuvaan liittyvä työkalu on kaavoitus - yleis- kuin asemakaavoitus - ja kunnan asettamat rakentamistapaohjeet. Ne ovat työkaluja, joilla voidaan kohdentaa rajoitukset ja toimenpiteet juuri kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin alueisiin tai rakennuksiin.

Hämeenlinnassa sijaitsee myös kantakaupungin ja asutuskeskuksen ulkopuoleisia maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita tai kohteita. Näitä alueita koskien Hämeen ympäristökeskus on 2000-luvun alkupuolella inventoinut arvokasta rakennuskantaa.

Hämeenlinnan alueella voi edelleen myös löytyä uusia muinaismuistoksi luokiteltavia kohteita.

Edellä mainitut asiat ovat säädetty vahvasti velvoittavasti säädöksissä tai kaavoissa. Näin ollen rakennusjärjestyksellä ei voitaisi heikentää rakennusperintöön tai kaavoitukseen liittyviä asiakokonaisuuksia. Rakennusjärjestys toimii joskus myös tosiasiallisesti viranomaisen antamana

ohjemateriaalina, tässä tapauksessa tämä ohjeistus tulisi siirtää muualle sinne tarkoitettulle alustalle, esimerkiksi rakennusvalvonnan internet-sivustolle.

Edellisessä rakennusjärjestyksessä on annettu paljon kaupunkikuvaan tai rakennussuojeluun liittyviä määräyksiä. Nämä määräykset katsottiin kuitenkin pääosin päällekkäisiksi lainsäädännön kanssa, jolloin niitä ei voisi kaikilta osin muutoinkaan noudattaa rakennusjärjestyksen mukaan. Näin ollen kyseisten osa-alueiden siirtäminen muualle rakennusjärjestyksestä ei heikentäisi kaupunkikuvaan tai rakennussuojeluun liittyviä osa-alueita.

Kaupunkikuvaan saattaisi vaikuttaa negatiivisesti esimerkiksi tiettyjen erillislaitteiden (kuten aurinkopaneelit, ilmalämpöpumput, antennit, jne.) vapauttaminen luvanvaraisuudesta. Tästä johtuen suuri osa esitetyistä vapautuksista ei koskisi suojeltuja rakennuksia. Rakentamislain 42.3 § suojaa korjausrakentamista ja erityisesti suojeltujen rakennusten korjaamista. Suojelulla tarkoitettaisiin ensisijaisesti kaavoissa, inventoinneissa tai lailla suojeltuja kohteita. Näin hallittaisiin kaupunkikuvaan kohdistuvaa riskiä. Jäännösriskiksi jäisi kuitenkin vielä ne alueet, joissa suojeluarvoja ei ole inventoitu tai joissa on selvästi vanhentunut kaava. Lainsäädännön vaatimukset koskisivat kuitenkin myös näitä alueita ja siinä tapauksessa kaupunkikuvallisten asioiden ja rakennussuojelun selvittäminen jäisi viranomaisen jälkivalvonnaksi. Luvanvaraisuuden kasvattamisella esitetystä olisi kuitenkin selvästi negatiivinen vaikutus sujuvuuteen. Näin ollen nyt esitetty malli on katsottu olevan kokonaistaloudellisin kunnan kannalta.

Rakennusjärjestyksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin olisi pääosin neutraali, inventoimattomien kohteiden osalta vaikutus saattaisi olla hyvin vähän negatiivinen. Edellä mainittua vähäistä riskiä voitaisiin kuitenkin hallita osoittamalla resursseja inventointiin ja kohdistamalla kaavoitusta alueille, joiden kaava on selvästi vanhentunut.

4.4 Vaikutukset ympäristöarvoihin, rakennuksen elinkaareen ja elinympäristöön

Ympäristöarvoihin liittyvistä asioista on säädelty ympäristönsuojelun lainsäädännössä hyvin tarkasti. Lisäksi ympäristönsuojelu kuuluu Hämeenlinnan kaupungissa ympäristönsuojeluviranomaiselle ja sen toiminnat on delegoitu muualle kuin

rakennusvalvontaviranomaiselle. Näin ollen pääasiallinen keino suojella ympäristöarvoja toteutuu muun kuin rakentamisen lainsäädännön kautta ja ne eivät pääosin kuulu rakennusjärjestykseen.

Elinympäristö on terminä hyvin laaja käsite ja rakentamisessa se liittyy niin yksittäiseen rakennuskohteeseen, kaavoitukseen kuin rakennusjärjestykseenkin. Rakennusjärjestyksen valmistelussa elinympäristöön liittyviä asioita on arvoitettu pääosin tasapuolisen kohtelun näkökulmasta, huomioiden Hämeenlinnan moninaiset kiinteistöt. Hämeenlinnan ominaisuuksiin kuuluu, että se sisältää niin kantakaupunkia, asemakaavoitusta, yleiskaavoitusta, maatarakentamista, teollisuusrakentamista kuin vapaa-ajan asuinrakentamistakin. Näin ollen rakennusjärjestyksen kautta on hyvin vaikea kohdistaa tasapuolisesti vaatimuksia eri kiinteistönomistajille, kuten esimerkiksi asettamalla tontille vaatimuksia esimerkiksi pintamateriaaleihin tai luonnonmukaisuuteen liittyen. Edellä mainittuja kokonaisuuksia voidaan ohjata ei sitovasti joko viranomaisen ohjeistuksella, jolloin niitä ei lisätä sitoviksi määräyksiksi, tai kaavoituksella, jolloin ne kohdistetaan ja mitoitetaan kyseiselle alueelle sopiviksi. Tämän lisäksi alueiden omaleimaisuutta ja omia piirteitä voitaisiin korostaa erillisillä rakentamistapaohjeilla.

Ympäristöarvoihin liittyen uuteen rakentamislakiin on nostettu velvoite ilmastaselvityksestä sekä materiaaliselostuksesta. Näillä keinoin lainsäätäjä on halunnut huomioida rakennuksen koko elinkaaren sekä hallita rakentamisen aiheuttamaa hiilijalanjälkeä. Ympäristöministeriö tulee asettamaan 2024 aikana velvoittavia vaatimuksia rakentamisen hiilijalanjäljelle. Näin ollen rakennusjärjestyksessä ei voitaisi enää säätää tarkemmin siihen liittyvistä kokonaisuuksista. Edellä mainittu huomioiden, myös rakennusjärjestyksen määräykset liittyen materiaalien pitkäikäisyyteen tai ympäristövaikutuksiin katsotaan vanhentuneiksi. Kunta voisi kuitenkin kaavoituksella asettaa tietyin ehdoin tiukempia vaatimuksia lakiin nähden. Rakennusjärjestyksellä näitä ei voitaisi kuitenkaan asettaa oikeudellisesti eikä tasapuolinen kohtelu huomioiden. Tämä voisi myös aiheuttaa tarvetta uusien kaavojen ripeämmiin.

Nettovaikutusten ympäristöarvoihin, rakennusten elinkaareen ja elinympäristöön katsottaisiin lakimuutoksen ohella olevan neutraali.

4.5 Vaikutukset viranomaisen toimintaan

Rakennusvalvontaviranomaisen toimintaan kohdistuvat vaikutukset koostuvat pääosin luvanvaraisuuden nostamisesta sekä normien joustavuudesta. Luvanvaraisuuden nostaminen vähentää suoraan esimerkiksi nykyisistä toimenpideluvista koostuvia maksutuottoja. Toimenpideluvista vapautuisi nykyisen esityksen mukaan n. 65 % ja rakennusluvista 18 %. Edellä mainittu tarkoittaisi rakennusvalvonnan maksutuottoihin kokonaisuudessaan 11 % vähennystä.

Rakennusvalvontaviranomaisen työmäärää vähentäisi pienten lupien luvanvaraisuuden poistuminen. Työmäärää kuitenkin lisäksi selvästi kasvava rakentamisen yleinen ohjaus ja neuvonta sekä jälkivalvonta, jotka molemmat johtuisivat luvanvaraisuuden nostamisesta. Kokonaistyömäärä säilyisi suurin piirtein nykyisellään, mutta maksutuottojen muodostumista pitäisi lisätä taksauudistuksella. Taksauudistus olisi joka tapauksessa tehtävä lakimuutoksesta johtuen. Huomioitavaa olisi kuitenkin, että vapautumisesta kohdistuisi merkittävä hyöty rakentamaan ryhtyvälle taholle.

Rakennusjärjestyksen vapautukset aiheuttaisivat myös seuraaville vuosille rakennusvalvonnalle selvästi lisätyötä ohjaus- ja neuvontamateriaalin luomiselle. Tällä keinoin viranomainen voisi kuitenkin hallita merkittävästi vapautuksen luomia muita riskejä.

Rakennusjärjestyksen esitykset selkeyttäisivät kaavoituksen ja rakennusjärjestyksen eroa. Kaavoitus kohdistuisi tietyille alueelle, jossa noudatettaisiin tiettyä kaavaa. Nykyinen rakennusjärjestys on sisältänyt paljon yleismääräyksiä, joilla on tarkennettu osittain kaavojen sisältöä. Tämä on johtanut tilanteeseen, jossa usein määräyksiä ei voida noudattaa ja niistä pitäisi poiketa. Lisäksi mallissa ei ole täysin toteutunut kaavan ja rakennusjärjestyksen ero. Näin ollen osa muutoksista voisi kasvattaa lievästi kaavoituksen työtä. Lisäksi jos kohdassa 4.2 esitettyä vähäistä jäännösriskiä haluttaisiin hallita, voisi esityksellä olla hieman kasvattava vaikutus kaavoituksen työmäärään. Kaavoitukseen kohdistuva työmäärävaikutus olisi kuitenkin vähäinen.

Esitetty rakennusjärjestyksen uudistus erottaisi myös selkeämmin kaupungin eri määräykset toisistaan. Rakennusjärjestyksestä poistuisi joitakin määräyksiä, jotka kuuluisivat selvästi muiden viranomaisten toimivallan piirissä oleviin määräyksiin. Näin ollen uudistus voisi aiheuttaa vähäistä työtä muille kaupungin viranomaisille ja määräysten valmistelulle, esimerkiksi

ympäristönsuojelulle. Tällä työllä saavutettaisiin kuitenkin hallinnollisesti selkeämpi määräysrakenne sekä voitaisiin erottaa viranomaisten toimivalta paremmin lainmukaiselle toimivaltajaolle.

Kokonaisuudessaan nettovaikutukset viranomaisen toiminnalle olisivat positiiviset.

5 Yksityiskohtaiset perustelut

5.1 Kohta 1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä

Oikeusohjeita:

RakL 3. luku

Perustelut:

Rakennusjärjestys on pakollinen kaikissa kunnissa. Määräysten sisältö kunnan eri osa-alueilla voi olla erilainen.

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 (RakL 17.3 §). Rakennusjärjestyksen asemasta lainsäädännössä määrätään rakentamislain 17.4 §:ssä. Paikallisuuden ja omaleimaisuuden osalta huomioon otetaan myös kaupungin 13.6.2022 hyväksymä ”Houkutteleva Hämeenlinna”-strategia.

5.2 Kohta 1.2 Rakentamistapaohjeet

Oikeusohjeita:

MRL 124.3 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta. Tätä tehtävää hoitaessaan Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunnalla on oikeus ohjata rakentamista hyväksymällä rakentamistapaohjeita alueellaan.

5.3 Kohta 1.3 Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen

Oikeusohjeita:

RakL 99 – 100 §: Kunnan rakennusvalvontaviranomainen ja tehtävät

RakL 103 §: Viranomaisvalvonnan laajuus

Perustelut:

Viranomaistehtävistä huolehtii kunnan hallintosäännössään määräämä lautakunta.

Kaupunginhallitus ei voi toimia rakennusvalvontaviranomaisena. Toimivaltaa käsitellään kaupungin hallintosäännössä tai delegointipäätöksessä. Rakennusvalvontaviranomainen valvonta kohdistuu yhä enenevässä määrin yleisen edun valvontaan. Valvonta kohdistuu säädösten noudattamisen valvontaan lupamenettelyn kautta sekä sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin mm siihen, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa.

5.4 Kohta 2.1 Rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön

Oikeusohjeita:

RakL 44 – 46 §

MRL 117 ja 118 §

Laki rakennusperinnön suojelemisesta 1, 3, 8 ja 10 §

Perustelut:

Rakentamisluvan myöntämisen perusteista on säädetty lailla. Yhtenä sijoittamiseen liittyvän harkinnan osa-alueena on rakennuskohteen soveltuminen ympäristöön ja maisemaan. Luonnonsuojelulailla on säädetty arvokkaiden luontokohteiden suojelusta. Erillistä määräyksen toistoa tai täsmennystä rakennusjärjestykseen ei ole tarpeen kirjata. Arvotuksessa ei ole kyse ns. vapaasta harkinnasta. Yleensä arvot tulee olla entuudestaan todennettuna ja kirjattuna.

Eri aikakausina rakennetaan eri lähtökohdista. Alueiden ominaispiirteet muodostuvat rakentamisajankohdalle tyypillisistä piirteistä.

5.5 Kohta 2.2 Rakennuksen korkeusasema

Oikeusohjeita:

YM asetus rakentamista koskevista suunnitelmista (216/2015) 4 – 6 §: Rakennuspaikan, rakennuksen ja piha-alueen tiedot asemapiirroksessa

RakL 61 §: Rakennuslupahakemus

RakL 69 §: Erytysuunnitelman toimittaminen

Perustelut:

Rinteisen rakennuspaikan osalta on katsottu tarpeelliseksi tarkentaa lain säännöksiä, jotta suunnittelussa huomioitaisi rakennuksen luontainen sovittaminen oleviin luonnollisiin korkeusasemiin. Samalla suunnittelussa kiinnitettäisi huomiota suunniteltavan rakennuskohteen sovittamiseen oleviin teknisiin rakenteisiin. Määräyksellä on tarkoitus torjua myös mahdollisten kosteusvaurioiden syntymistä.

Rakentamislupahakemuksen pakollinen liite on pääpiirustustasoinen suunnitelma. Suunnitelmaan sisältyy asemapiirros, jonka tietosisällön laajuutta määritellään YM asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä. Koska velvoite esittää mm. korkeusasemia koskevat tiedot asemapiirroksessa sisältyy jo asetukseen, ei rakennusjärjestyksessä ole tarvetta määrätä siitä tarkemmin.

5.6 Kohta 2.3 Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Oikeusohjeita:

MRA 59 §: Vähäiset ylitykset

Alueidenkäyttölaki 89 §: Johtojen, laitteiden ja rakennelmien siirtäminen

Hallintosääntö 18.4: Infran lupatarkastaja ja lupavalvoja, toimivalta

Viranhaltijoiden päätösvalta 1.4.2023 lukien, delegointipäätös

Perustelut:

Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) mahdollistaa rakennusjärjestyksellä vähäisten ylitysoikeuksien sallimisen. Määräys on tarpeen erityisesti kantakaupungin ruutukaavan alueella mahdollistamaan sujuva rakentaminen suorilla rakentamisluvilla. Maanomistajan kanssa asiasta tulee sopia ja kaupungin osalta sopimisen toimivalta on järjestetty hallintosäännön sekä toimivallan delegointipäätöksen kautta. Ylitysoikeus edellyttää lupapalveluiden sijoituslupaa ja yleisen alueen vuokrausta (maanomistajan lupa).

Alueidenkäyttölaki säättää kustannusten jakautumisesta, kun on kyse johtojen ym. siirtämisen tarpeesta.

5.7 Kohta 2.4 Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Perustelut:

Sallitaan suoraan rakennusjärjestyksen kautta eräiden rakennukseen liittyviä vähäisiä osia rakennettavaksi rakennusalan ulkopuolelle silloin, kun ylityksestä ai aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai pelastustoiminnalle. Määräys vähentää merkittävästi vähäisen poikkeamisen harkinnan tarvetta rakentamisluvan yhteydessä.

Kantakaupungin alueella on voimassa vanhoja asemakaavoja, joissa ei ole mahdollistettu talousrakennuksen rakentamista kaavamerkinnöin. Rakentamislaki muuttaa aiemmin rakennusalan ulkopuolelle rakennettavaksi sallitut kevyet vajat rakennusoikeutta käyttäviksi

rakennuksiksi. Määräyksellä mahdollistetaan kuitenkin pienehkön talousrakennuksen rakentaminen tonttien pienen rakennusalan ulkopuolelle ilman poikkeamisen tarvetta. Uudet talousrakennukset käyttävät tontille kaavassa määrättyä rakennusoikeutta, koska rakennusjärjestyksellä ei ole mahdollista nostaa asemakaavassa määrättyä rakennusoikeutta.

5.8 Kohta 2.5 Tontin ja rakennuksen osoitemerkintä

Oikeusohjeita:

MRA 84 §: Osoitemerkintä

Perustelut:

Osoitemerkintä rakennuksessa ja sinne johtavan tien liittymässä on pakollinen. Osoitenumero tulee tarvittaessa kiinnittää useampaan paikkaan kuten osoitetien liittymään, yhdys-/pihatien muihin liittymiin tarvittaessa sekä pihaan tultaessa rakennukseen.

Ohjauksena voidaan todeta, että merkinnät tulee pitää kunnossa ja mahdollinen kasvillisuus edestä poistaa tarvittaessa.

Kunnan osoitejärjestelmän toteuttamisesta löytyvät ohjeet ja suositukset: [Kunnan osoitejärjestelmä. Ohjeet ja suositus | Kuntaliitto.fi](#). Osoitetiedot ja osoitteen korjauspyynnöt Hämeenlinnan kaupungilla hoidetaan maaomaisuuden hallinnan yksikössä.

5.9 Kohta 2.6 Tontin ja rakennuksen valaistus

Perustelut:

Rakennusten ja pihamaan näyttävä valaiseminen on lisääntynyt voimakkaasti. Valaistuksen suunnittelua on tarpeen tarkentaa määräyksin, jotta ympäristön asukkaille tai liikenteelle ei aiheuteta haittaa. Parhaimmillaan valaistus tukee rakennuksen sekä pihamaan näyttävyyttä ja korostaa erityispiirteitä.

5.10 Kohta 2.7 Mainos- ym laitteet, markiisit sekä ikkunamainokset asemakaavan alueella

Oikeusohjeita:

RakL 42.1 § kohta 6: Rakentamislupa

Alueidenkäyttölaki 163 §: Vähäisten laitteiden sijoittaminen

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 3, 14 ja 16 §: Kunnossapidon sisältö

L eräistä liikennealueista ja maanteistä 52 §: Tienvarsimainonta ja -ilmoittelu

Perustelut:

Rakentamislaki säättää mainoslaitteen rakentamisluvan varaiseksi silloin, kun mainoslaitte on kooltaan yli 2 m² ja koostuu lukuisista valolampuista (Led-valomainos). Tilapäiset mainoslaitteet eivät edellytä rakentamislupaa lain perustelujen mukaan. Pienemmät mainoslaitteet on näin suljettu pois lupatarpeista samoin kuin isot ja yksittäisillä valaisimilla valaistut. Ns. kunnossapitolaisissa säädetään erikseen mm. pakkokeinoista. Toimivalta määräytyy hallintosäännön mukaisesti.

Ns. LED-valomainokset ovat saattaneet osoittautua häiritseviksi ja siten on tarpeen ulottaa määräyksiä mm. valotehoon sekä sijoittamiseen katualueella. Määräyksiä asetetaan myös liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Tilapäisistä irtomainoksista ei ole tarvetta määrätä rakennusjärjestyksessä, koska rakennusvalvonnalla ei ole suoraa toimivaltaa niiden osalta lupakynnyksen noustua rakentamislaila.

Maantien ja asemakaavan liikenneväylien mainoslaitteita koskee ns. maantielaki ja luvittaminen tapahtuu ELY-keskuksissa. ELY-keskus julkaisee ohjeita mainoksia koskevan ilmoitusvelvollisuuden ja luvan osalta.

ELY-keskuksen ohje tienvarsimainonnasta: <https://www.ely-keskus.fi/mainonta-tien-varrella>

Kaupungin verkkosivuilla mainosohje on tarkoitus päivittää uutta sääntelyä vastaavaksi.

5.11 Kohta 3.1 Pihamaan rakentaminen

Oikeusohjeita:

VN asetus rakennuksen esteettömyydestä (241/2017) 2 §: kulkuväylät

YM ohje rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (YM3/601/2015)

YM asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä

Alueidenkäyttölaki 13a luku: Hulevedet

Alueidenkäyttölaki 117d §: Käyttöturvallisuus

Alueidenkäyttölaki 165 §: Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen

Perustelut:

Pihamaan rakentamista ohjataan rakentamislupamenettelyn yhteydessä, jolloin pääpiirustustasoisissa suunnitelmissa – lähinnä asemapiirustuksessa – esitetään myös pihamaan rakentamista korkeussuhteineen ja niiden muutoksineen suunnitelmien laatimista koskevan ympäristöministeriön asetuksen mukaisesti. Naapurin aseman huomioiminen suunnittelun yhteydessä on tärkeää.

Pihamaan muutostöiden osalta määräysten täsmentäminen on oleellista. Lupakynnyksen ylittäviä muutostöitä ovat ns. isommat muutostyöt, jotka maiseman muuttumisen kautta tulevat maisematyölupaa edellyttäväksi. Pihamaan vähäisemmän muuttamisen osalta ennakkovalvontaa luvan muodossa ei pidetä tarpeellisena ja niiden osalta erityisesti naapurin kanssa sopimisen valvomista viranomaisen toimesta. Muutokseen saattaa kuitenkin liittyä toimenpiteitä, joista toimijan on tarpeen sopia naapurin kanssa. Kaupungin maiden edustaja määrittellään hallintosäännössä.

5.12 Kohta 3.2 Rakennelmat, vähäiset rakennuskohteet ja erillislaitteet

Oikeusohjeita:

ELY-keskuksen ohjeistus laitureista (vesilainmukainen lupatarve): [Suunnitelmissa uusi laituri? - ely - ELY-keskus](#)

Aluehallintovirasto (AVI) :n tiedote vesilain mukaisesta lupatarpeesta: [Mökkilaiturin rakentaminen suunnitelmissa – isompi laituri tarvitsee aluehallintoviraston luvan, Tiedote 12.6.2020 - Aluehallintovirasto \(avi.fi\)](#)

Hämeenlinnan järvien alimpia suositeltavia rakentamiskorkeuksia: [Tulvariskien aluesivut Häme | Vesi.fi](#). Suora linkki taulukkoon: [hame-alimsuosrakkork-n2000.pdf \(vesi.fi\)](#)

Perustelut:

Pykälän sisältö säilytetään hyvin olevan rakennusjärjestyksen kaltaisena. Rakennelmien osalta on järjestetty verkkosivuilta kysely, joka ohjaa määräyksen sisältöä. Rakentamislaki ei säädi tämän tyyppistä rakentamista ennakkovalvonnan (rakentamislupa) alaiseksi. Laitureiden luvittamisen tarvetta kunnalla on mahdollisuus säädellä.

AVI on tiedottanut laitureiden vesilain mukaisen luvan tarpeesta siten, että sijainnista riippuen 10 m:n pituinenkin laituri saattaa olla luvan tarpeessa. Kaksinkertaista luvittamista pyritään välttämään ja siten tavanomaisille vapaa-ajanasumisen tai asumisen rakennuspaikan uimalaiturille ei edellytetä rakentamisluvan hakemista. Määräyksiä esim. sijoittamisesta kuitenkin on tarpeellista antaa, jotta ei rakenneta liian lähelle naapurin aluetta. Useamman veneen laiturit tai laivalaiturit sekä kylien yhteisten alueiden laiturit saattavat edellyttää maankäytöllistä tarkastelua yleisen edun valvonnan lisäksi ja ovat siten rakentamisluvan piirissä.

Teknisten laitteiden sijoittamisesta katolle ja rakennusten seinustoille on saattanut ilmetä meluhaittoja. Lisämääräyksellä halutaan suunnittelijoiden kiinnittävän nykyistä enemmän huomioita meluhaittojen torjumiseen jo suunnitteluvaiheessa.

5.13 Kohta 3.3 Ajoneuvo- ja polkupyöräpaikkojen mitoittaminen

Oikeusohjeita:

RakL 126 §: Ajoneuvopaikkojen järjestäminen

Perustelut:

Vanhemmista asemakaavoista saattaa puuttua ajoneuvopaikkoihin ja esim. polkupyöräpaikkoihin liittyviä määräyksiä. Rakennusjärjestyksellä voidaan asettaa vähimmäisvaatimuksia, jotka ovat voimassa silloin, kun asemakaavassa ei toisin määrätä. Määräysten tasoa ei ole tarkoitus tässä nostaa siten, että se tulisi sovellettavaksi uusien kaavojen alueella.

Määräykset on säilytetty vuonna 2019 hyväksytyyn rakennusjärjestyksen mukaisena. Invapaikkojen määrää koskeva mitoitusluku on uusi. Samoin yhteis- ja julkisen kaupunkitilan laitureiden osalta on kirjattu yleismääräys, jotta ajoneuvopaikat ovat järjestettävissä hakijan omistamille alueille.

5.14 Kohta 3.4 Ajoneuvoliittymä

Oikeusohjeita:

Alueidenkäyttölaki 83 § ja 88 §: Määritelmiä sekä tonttoliittymä ja pääsytie, kustannusten jako

L katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 14a §: Työ kadulla

L liikennejärjestelmistä ja maanteistä (Maantielaki) 37 §: Liittymät

Maantien liittymäluvut: <https://www.ely-keskus.fi/ptv/-/fsc/view/service/1a8692a8-7502-4656-a567-957a60a6227b/liittymalupa-maantiehen/KR3;Luvat>

Perustelut:

Maanteiden osalta liittymien rakentamisesta määrätään ns. maantielaisissa. Liittymälupaa haetaan ELY-keskukselta. Lupaa tarvitaan myös olevan maatalousliittymän muutokselle rakennuspaikan liittymäksi. ELY-ohjaa liittymän hakemista verkkosivuillaan. Liittymälupa tulee liittää rakentamisluvan hakemusasiakirjoihin.

Katuliittymien osalta on rakennusjärjestyksen laatimisen yhteydessä järjestetty ns. yleisökysely verkossa. Liittymien lentämistä toivottiin sekä pientalojen tonteille että erityisesti teollisuuden tonteille kuljetuskaluston kasvamisen vuoksi. Kyselytutkimuksen perusteella on rakennusjärjestykseen valikoitunut em. enimmäismääräyksiä. Liittymän rakentamisen kustannusten jaosta määrätään Alueidenkäyttölaissa.

Rakentamisluvan yhteydessä ratkaistaan myös liittymän sijainti. Pihajärjestelyjä muutettaessa myöhemmin, liittymää koskeva asia ratkaistaan Kunnossapitolain mukaisessa kaivuluvassa. Ohjeita katu- ja sijoittamislupiin liittyvistä asioista on verkkosivuilla: [Katu- ja sijoittamisluvat - Hämeenlinna \(hameenlinna.fi\)](#). Liittymän rakentamisessa tulisi kiinnittää huomiota myös hulevesien siirtymisen rajoittamiseen reunakivetyillä kaduilla. Liittyminen tulee rakentaa madallettua reunakiveä käyttäen.

5.15 Kohta 3.5 Tontin liikennejärjestelyt

Ohje: Pelastustien suunnittelu ja toteutus: [KHpela_pelastustieohje2015.pdf \(pelastustoimi.fi\)](#)

YM asetus 848/2017 40.2 §

Pelastuslaki 379/2011 11 §

Perustelut ja soveltamisohjeet:

Ajoneuvojen kääntämismahdollisuus esim. omakotitalon pihassa ennen kadulle tai ajotielle ajamista mahdollistaa turvallisen poistumisen pihasta. Suurten pysäköintialueiden jäsentely istutuksin parantaa sekä kaupunkikuvaa että mahdollistaa hulevesien viivyttämistä ja imeyttämistä oikein rakennettuna.

Pelastuslaitoksen kaluston tilavarausten mukainen vaatimustaso voidaan samalla tavoin esittää rakennusjärjestyksessä. Tilavarausten järjestäminen omalle tontille jo rakentamisvaiheessa turvaa alueen säilymisen ko. tarkoitukseen.

5.16 Kohta 3.6 Tukimuurit ja pengerrykset

Oikeusohjeita:

RakL 106 §: Naapurin alueen käyttäminen

MRA 82 §: Aidan rakentaminen

RakL 53 §: Maisematyöluva

Perustelut:

Rinteisessä maastossa pihamaan järjestelyyn on yhä enenevässä määrin käytetty tukimuureja pengerryksen sijaan. Kumpikin ratkaisusta saattaa vaikuttaa naapurin pihamaan olosuhteisiin ja käyttöön. Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti aina omalla kiinteistöllä. Rakentamiselle ei ns. tavanomaisen tukimuurin kyseessä ollessa edellytetä haettavaksi rakentamislupaa. Rakentamisen kuuluessa siten ns. jälkivalvonnan piiriin, on tarpeen ulottaa määräyksiä sekä sijoittamiseen että luiskan kaltevuuteen. Naapurin kanssa erikseen sopien voi käyttää tästä poikkeavaa mitoitusta.

Pengerrysten ollessa pihamaan muutostöiden yhteydessä maisemallisesti merkittäviä, tulee harkittavaksi maisematyöluvan tarve asemakaavoitetuilla alueilla (RAKL 53 §).

5.17 Kohta 3.7 Aidat ja istutukset

Oikeusohjeita:

RakL 42.2 §: Rakentamislupa, luvan tarve

MRA 82 §: Aidan rakentaminen

NaapL 8 §: Oksat ja juuret

Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 45-46 §: Näkemä-alue

Yksityistiel 5 §: Näkemäalueen ja suoja-alueen määrääminen

Perustelut:

Aidan rakentamisen lupatarve on kunnan harkinnassa RakL 42.2 §:n mukaan. Aitojen osalta on järjestetty verkossa kysely, jonka perusteella ratkaistaan sekä luvittamisen tarvetta, että aitoihin liittyviä määräyksiä. Sekä kasvillisuusaidoista että aidan rakentamisesta aiheutuu vuosittain

useampia kiistatapauksia rakennusvalvonnalle selvitettäväksi. Kadun varren aidoilla on seurausvaikutuksia katujen kunnossapidolle samalla, kun ne merkittävästi vaikuttavat maisemaan. Määräysten asettaminen on katsottu tarpeelliseksi. Rakentamisluvan ei nähdä kuitenkaan vähennettävän kiistojen lukumäärää, jotka useimmiten koskevat yli kasvaneita kasvillisuusaitoja. Rakennusvalvontaviranomainen määrää MRA 82 §:n mukaisesti erikseen tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

Teollisuusalueiden aidoista määrätään uusimmissa kaavoissa. Vanhempiin kaavoihin ei sisälly juurikaan aitoihin liittyviä määräyksiä. Teollisuuden varastointialueet saattavat vaikuttaa maisemaan ja niiden osalta on tarpeen kiinnittää huomiota erityisesti maisemavaikutuksiin muun käyttötarkoituksen kuin teollisuuden alueille. Teollisuusalueen keskinäistä sisäistä maisemaa ja siisteyttä on rakennusjärjestyksellä tarpeetonta määrätä.

5.18 Kohta 3.8 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen ja käsittely

Oikeusohjeita:

Alueidenkäyttölaki 103 j ja 103 k: Kunnan mahdollisuus laatia erilliset hulevesimääräykset ja määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi

RakL 135 §: Yhteisjärjestely

Vesihuoltolaki 17d §: Kielto johtaa hulevesiä jätevesiviemäriin

VL 5. luku: Asemakaavan ulkopuoliset alueet

Perustelut:

Hulevesien viivyttämisen tarve rakennetussa ympäristössä lisääntyy, kun sadannan oletetaan kasvavan. Määräyksellä varmistetaan piharakenteiden viivytyksen- sekä imeytyskyvyn parantamista. Hulevesilainsäädännön mukaan lähtökohtaisesti hulevedet pyritään imeyttämään omalla kiinteistöllä. Mikäli se ei kuitenkaan ole mahdollista tulee asiasta sopia naapurin tai järjestelmän haltijan kanssa.

5.19 Kohta 3.9 Lumen poistaminen ja varastointi

Oikeusohjeita:

Laki katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (Kunnossapitolaki) 14 §

Alueidenkäyttölaki 13a luku: Hulevesiä koskevat erityiset säännökset

Kaupungin hulevesistrategia: [Hulevesistrategia \(hameenlinna.fi\)](https://hameenlinna.fi/hulevesistrategia)

Hulevesien laskutus: [Hulevedet - Hämeenlinna \(hameenlinna.fi\)](https://hameenlinna.fi/hulevedet)

Perustelut:

Lumen määrä vaihtelee voimakkaasti vuosittain. Lumen kuljettamisesta aiheutuu kiinteistönomistajille kuluja. Rakennusjärjestyksellä ei määrätä lumen kuljettamisesta pois kiinteistöltä, mutta voidaan huolehtia siitä, että rakentamisen yhteydessä varataan tontilta riittävästi tilaa lumen säilyttämiseen. Tilavarauksen osalta tulee huomiotavaksi myös lumen sulamisen aiheuttama suuri hulevesimäärä kiinteistöllä. Myös sulamisvedestä saattaa aiheutua haittaa naapureille sekä kadunpidolle, mikäli imeyttäminen ei kiinteistöllä ole mahdollista tai hulevettä ei voida johtaa hulevesiverkostoon.

5.20 Kohta 4.1 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Oikeusohjeita:

RakL 45 §: Rakennuspaikan minimikokovaatimus

VN asetus ilmoituksen varaisista eläinsuojista (138/2019) 2 §: eläintilojen etäisyysvaatimuksia

Ympäristönsuojelulaki 115 a §: Ilmoituksenvaraiset kohteet, liite 4

VN asetus hevosten suojelusta 6-7 §: Ulkotarha ja laidun

L eläinten hyvinvoinnista (693/2023) 20 §: Hoidon yleiset vaatimukset

Nitraattiasetus (1250/2014)

Perustelut:

Rakentamislaki pienentää rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimusta 1000 m²:iin.

Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä tontin koosta toisin. Rantarakentamisen osalta

rakennuspaikan tulee olla suurempi, jotta rakennusten ranta- ja rajaetäisyydet voivat yleensäkin toteutua samalla, kun mm. jäteveden ja puhtaan veden järjestelmät voidaan sovittaa rakennuspaikalle naapurin puhtaan veden saantia vaarantamatta. Enää ei kuitenkaan katsota tarpeelliseksi määritellä erikseen vapaa-ajan-asunon, asunnon tai esim. teollisuuden rakennuspaikan tonttikokoa. Rakennusoikeuden enimmäismäärällä voidaan luontaisesti ohjata rakennuspaikan kokoa kiinteistöillä, joilla rakentamiseen tarvitaan suurempaa kerrosalan määrää.

Maatalouden rakentamista ei määritellä enimmäiskerrosalana voimakkaasti kasvavien tarpeiden vuoksi. Yleinen rakennusoikeuden enimmäismäärä riittää toimivan maatilan rakennusoikeuden määrittelyyn. Ympäristölupien myöntämisen osalta lainsäädännössä erikseen on määritelty mm. eläinsuojien etäisyysvaatimuksia naapurin alueeseen ja rakennuksiin. Rakennusjärjestyksellä ei niiden osalta ole tarpeen esittää lisää määräyksiä. Maatilan sivuelinkeinot lisääntyvät hitaasti. Matkailua sivuelinkeinona on lähinnä ranta-alueilla, joita säädellään yleiskaavoilla tai MRL 72 §:n suunnittelun tarpeella. Erityisiä rakennusoikeuksien määriä ei ole tarpeen määritellä sivuelinkeinojen rakentamisen mahdollistamiseen.

Rakennusjärjestyksellä pyritään kohdistamaan eläinsuojia koskevia määräyksiä erityisesti harraste-eläinten käyttöön tulevaan rakennukseen, jota ei säädellä muualla tai jolla ei ole rakentamisen aikaista valvontaa. Esimerkiksi siirtotallit (< 30 m²) tai < 50 m² eläinkatokset eivät jatkossa edellytä ennakkovalvontaa rakentamisluvan muodossa. Säädösten noudattamisesta ei ennakkovalvonnasta luopuminen kuitenkaan vapauta. Pienille haja-asutusalueen asuinkiinteistöille on usein viime vuosina pyritty rakentamaan tiloja harraste-eläimille – usein 1-3:lle ponille tai hevoselle. Eläinten vaatimasta hoitotilasta sekä jaloittelutilasta on säädetty muualla.

5.21 Kohta 4.2 Suunnittelutarvealue

Oikeusohjeita:

Alueidenkäyttölaki 72 §: Suunnittelun tarve ranta-alueella

Alueidenkäyttölaki 16 § 1-2 mom: Suunnittelutarvealue

Alueidenkäyttölaki 16.3 §: Rakennusjärjestyksen ja yleiskaavan suunnittelutarvealueet

RakL46 §: Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Perustelut:

Hämeenlinnan kaupungissa suoraan lain nojalla muodostuvia suunnittelutarvealueita ovat kantakaupungin sekä pitäjien asemakaavojen lievealueet sekä oikeusvaikutteisten yleiskaavojen lievealueet. Rannan suunnittelun tarve puolestaan määrittää kaikki kaupungin alueen vesistöjen ranta-alueet suoraan suunnittelun tarpeen alle. Rantayleiskaavojen lievealueelle on saattanut muodostua suunnittelun tarpeessa olevia alueita.

Näiden selväpiirteisemmin muodostuvien alueiden lisäksi kyläkeskusten alueet sekä muut asutuksen pienkeskittymät muodostavat suoraan suunnittelun tarpeen. Suunnittelun tarve saattaa syntyä edellisten lisäksi jo yhden ympäröivien alueiden maankäyttöön vaikuttavan laajemman rakennushankkeen kautta. Kantakaupungin yleiskaavaan on sisällytetty kaavalla määrätty suunnittelutarvealueen rajaus. Rajaus on voimassa 10 v. kaavan lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Em. aluerajauksia ei ole tarvetta merkitä erikseen rakennusjärjestyksen karttaliitteille koska rajaukset ovat rakentamislain perusteella rakentamisen kautta ajassa muuntuvia. Rakentamisen erityisiä edellytyksiä ratkaistaan rakentamislain mukaan rakentamisluvan sijoittamista koskevassa lupapäätöksen osassa. Nykyisen kaltainen suunnittelutarvealueratkaisu poistuu erillisenä lupamuotona.

5.22 Kohta 4.3 Rakentamisen määrä ja kerrosluku

Oikeusohjeita:

RakL 45 ja 46 §: Rakennuspaikan vähimmäiskoko ja sijoittamisen edellytykset st-alueella
(Korjaussarja RakL 17 § tulee tarkentamaan sitä, mitä rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä)

Perustelut:

Rakentamislaki tai Alueidenkäyttölaki ei säädä rakennuspaikkojen rakennusoikeuksien määrästä. Rakennusoikeudesta määrätään kaavalla sekä rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksellä ei enää jatkossa voida määrätä tonttikohtaisesta rakennusten tai rakennelmien enimmäislukumäärästä (lain korjaussarja).

Rakennuspaikan kokovaatimuksen pienentyessä tulee harkittavaksi enimmäisrakennusoikeuksien määrä, jotta rakennuspaikat säilyttävät arvoaan. Tonttikohtaista oikeutta on tarkoitus aiempaan nähden nostaa 5 %:lla. Asumisen rakennuspaikalla enimmäisrakennusoikeuden määrää ei ole tarkoitus kasvattaa huomioitaessa, että kooltaan < 50 m²:n suuruisia katoksia voidaan jatkossa rakentaa ilman ennakkovalvontaa. Määräystä kuitenkin selkeytetään. Katos ei ole kerrosalaan laskettavaa tilaa. Rakentamista tontilla sallitaan kuitenkin todellisuudessa aiempaa enemmän lain salliessa katosten vapaan rakentamisen.

Pyritään selkeyttämään maatalouden talouskeskusten rakentamista. Maatalouden käyttöön tulevan rakennusoikeuden kerrosalan määrää ei ole tarkoitus rajoittaa yleisestä 15 %:n oikeudesta eriäväksi. Rajoitus kohdistetaan selvästi asumiseen käytettävän tilan rakentamiseen yhtenäisesti asuinkiinteistöjen kanssa. Rakennuspaikan koon oikealla määrittämisellä voidaan 15 %:n enimmäisrakennusoikeuden puitteissa rakentaa tarvittava määrä maatalouden rakennuksia. 4:s kappale mahdollistaa sukupolvenvaihdosrakentamisen, erilaisen syytinkirakentamisen tai esim. työntekijän asunnon rakentamisen.

Marja- ja vihannestilojen kesätyöntekijöiden majoitus- ja sosiaalityötilojen rakentaminen oleviin maatalouden rakentamiseen edellyttää aina RakL42.3 §:n mukaan rakentamislupaa, kun ne ovat yli 30 m² kerrosalaltaan ja korjausrakentamisen määräysten (RakL 42.3 §) mukaan käytännössä

aina. Rakennusjärjestyksessä ei sen osalta ole tarpeen lisätä määräyksiä. Uusien pienten rakennusten (< 30 m²) osalta tulkinnassa on vielä avoimuutta asetusvalmistelun vuoksi.

5.23 Kohta 4.4 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Oikeusohjeita:

RakL 7-9 §: Rakennusoikeus, kerros ja kerrosala

Korjaussarja RakL 17 §: täsmennys, ettei rakennusten lukumäärää voida rajoittaa

Alueidenkäyttölaki 72 §: Suunnittelun tarve ranta-alueella

Perustelut:

Rantayleiskaavoilla ja ranta-asemakaavoilla on rakennusoikeus määritelty Kalvolan, Rengon, Tuuloksen sekä Lammin rannoilla. Rakennusoikeus vaihtelee ollen yleisimmin rantayleiskaavojen vapaa-ajanrakennuspaikoilla yhteensä 120 m². Lammin alueen rantayleiskaavoissa rakennusoikeuden määrä on yleisesti 150 m², mutta rakennusten vaadittu rantaetäisyys on vastaavasti pidempi. Rakennusjärjestys ei ohjaa yleiskaavojen rakentamista ja määräys voikin koskea vain kaavalla suunnittelemtomia alueita. Rakennusoikeuden enimmäismäärää ei kuitenkaan katsota voitavan nostaa, koska kaavoitetuilla alueilla oikeudet ovat nykyistä rakennusjärjestyksestä alhaisempia. Lisäksi rakentamislaki mahdollistaa rakennusoikeutta käyttämättömien kooltaan < 50 m²:n suuruisten katosten rakentamisen ilman enimmäisrajoitusta. Siten lisärakentaminen mahdollistetaan jo suoraan lain muutoksen kautta, kerrosalaan rakennettava tila voidaan käyttää vapaammin.

Rakennusoikeuden enimmäismäärä ns. omarantaisilla rakennuspaikoilla säilyy rakennusjärjestyksessä muuttumattomana. Etäämmällä rantaviivasta sijaitsevien rakennuspaikkojen osalta oikeuden enimmäismäärää voidaan nostaa, koska yli 100:n etäisyydellä rantaviivasta sijaitsevat rakennukset eivät tavanomaisissa maasto-olosuhteissa vaikuta rantamaisemaan merkittävästi.

Rakennusoikeuden jakautumista vapaa-ajanasunnon ja talousrakennusten kesken selvennetään. Varastorakennuksen tilavaatimus kiinteistöillä pienenee, koska rakentamislaki helpottaa katostilan rakentamista kaikille rakennuspaikoille. Vapaa-ajanasunnon enimmäiskokoja voidaan näin kasvattaa saman rakennusoikeuden sisällä. Rantasaunan ns. maisemassa näkyvän massan kohtuullistamiseksi ja maisemaan sopeutumiseksi edelleen rajoitetaan sen yhteyteen rakennettavan katetun terassin kokoa.

Majoitus- ja matkailurakennusten rakentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella edellyttää myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta (Alueidenkäyttölaki 72 §). Majoitustila on kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitsevilla. (YM asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista)

5.24 Kohta 4.5 Rakennuskohteiden ja laitureiden sijoittaminen ranta-alueella

Oikeusohjeita:

ELY-keskuksen ohjeistus laitureista (vesilainmukainen lupatarve): [Suunnitelmissa uusi laituri? - ely - ELY-keskus](#)

Aluehallintovirasto (AVI) :n tiedote vesilain mukaisesta lupatarpeesta: [Mökkilaiturin rakentaminen suunnitelmissa – isompi laituri tarvitsee aluehallintoviraston luvan, Tiedote 12.6.2020 - Aluehallintovirasto \(avi.fi\)](#)

Hämeenlinnan järvien alimpia suositeltavia rakentamiskorkeuksia: [Tulvariskien aluesivut Häme | Vesi.fi](#). Suora linkki taulukkoon: [hame-alimsuosrakkork-n2000.pdf \(vesi.fi\)](#)

Perustelut:

Pykälän sisältö säilytetään hyvin olevan rakennusjärjestyksen kaltaisena. Rakennelmien osalta on järjestetty verkkosivuilta kysely, joka ohjaa määräyksen sisältöä. Rakentamislaki ei säädi tämän tyyppistä rakentamista ennakoivalvonnan (rakentamislupa) alaiseksi, kun alle 30 m² muu kuin

asunto- ja vapaa-ajanasuntorakentaminen sekä < 50 m²:n katosten rakentaminen on vapautettu. Laitureiden luvittamisen tarvetta kunnalla on mahdollisuus säädellä.

AVI on tiedottanut laitureiden vesilain mukaisen luvan tarpeesta siten, että sijainnista riippuen 10 m:n pituinenkin laituri saattaa olla luvan tarpeessa. Kaksinkertaista luvittamista pyritään välttämään ja siten tavanomaisille vapaa-ajanasumisen tai asumisen rakennuspaikan uimalaiturille ei edellytetä rakentamisluvan hakemista. Em. rakennuspaikoilla maankäytön ohjaamisen tarvetta ei niiden osalta ole. Määräyksiä esim. sijoittamisesta rajoihin nähden kuitenkin on tarpeellista antaa, jotta ei rakenneta liian lähelle naapurin aluetta. Useamman veneen laiturit tai laivalaiturit sekä kylien yhteisten alueiden laiturit saattavat edellyttää maankäytöllistä tarkastelua yleisen edun valvonnan lisäksi ja ovat siten erillisharkinnan kautta rakentamisluvan piirissä. Polttoaineen jakeluasemiin liittyvä laituri toiminta edellyttää lupaa maankäytöllisten seikkojen tarkastelun sekä ympäristöllisen tarkastelun vuoksi.

Majoitus- ja matkailutoiminnan rakennuksista osa jää RakL 42.1 §:n johdosta rakentamisluvan ulkopuolelle. Ranta-alueella tulee kuitenkin ottaa huomioon alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen ranta-alueen suunnittelun tarve sekä mm. rakennusoikeuden enimmäismäärä kiinteistöllä. Rakentaminen saattaa kuitenkin näin edellyttää poikkeamisluvan saamista.

5.25 Kohta 4.6 Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet

Oikeusohjeita:

RakL 18 §: Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta
Alueidenkäyttölaki 72§: Suunnittelutarve ranta-alueella

Perustelut:

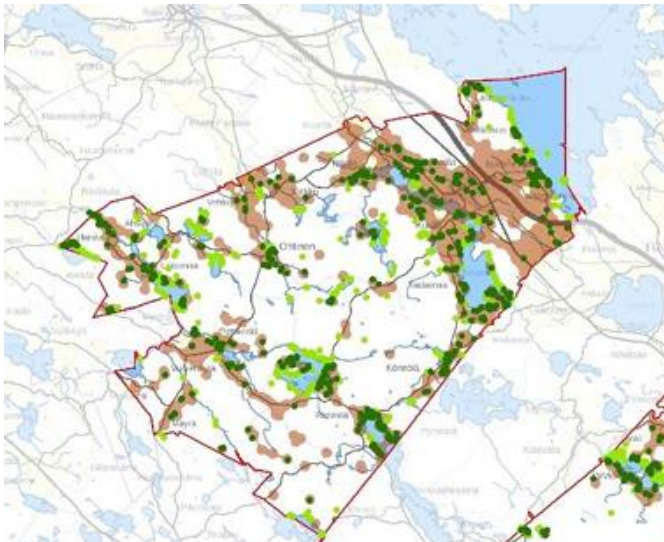
Ranta-alueita, joita eivät koske yleiskaavan tai ranta-asemakaavan määräykset, sijaitsee vain entisen Kalvolan kunnan alueella sekä entisen Hauhon kuntakeskuksen asemakaavan lievealueella. Muualla ei ole mahdollista soveltaa rakentamislain 18 §:ä.

Hämeenlinnassa on valmistunut vuonna 2020 ranta-alueiden vapaa-ajanasuntojen käyttötarkoituksen muutoksiin liittyvä edullisuusvyöhyketarkastelu. 21.2.2022 on kaupunki hyväksynyt siihen täydennystä. Edullisuusvyöhykkeen periaatteet ovat pohjana poikkeamishakemusten käsittelyssä. Rakennusjärjestyksen muutosalueiksi liitetään kuitenkin vuoden 2020 edullisuusvyöhykkeen raja, koska alkuperäinen raja on pohjatarkastelultaan suoran rakentamisluvallisen tarkastelun mahdollistava sisältäessään laajaa selvitysaineistoa sekä vaikutusten arviointia.

Tausta-analyysjä liittyen muutosalueiden valintaan vuoden 2020 edullisuusvyöhyketarkastelun selvitysaineistosta:

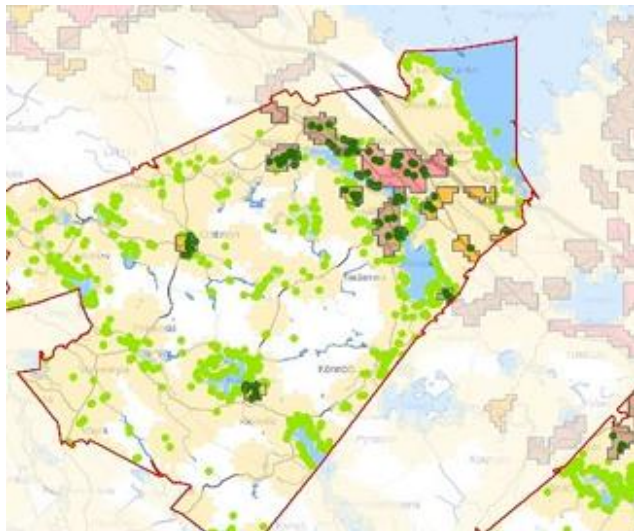
Kalvola

Vapaa-ajanasuntojen sijainti suhteessa vakituisesti asuttuun vyöhykkeeseen:



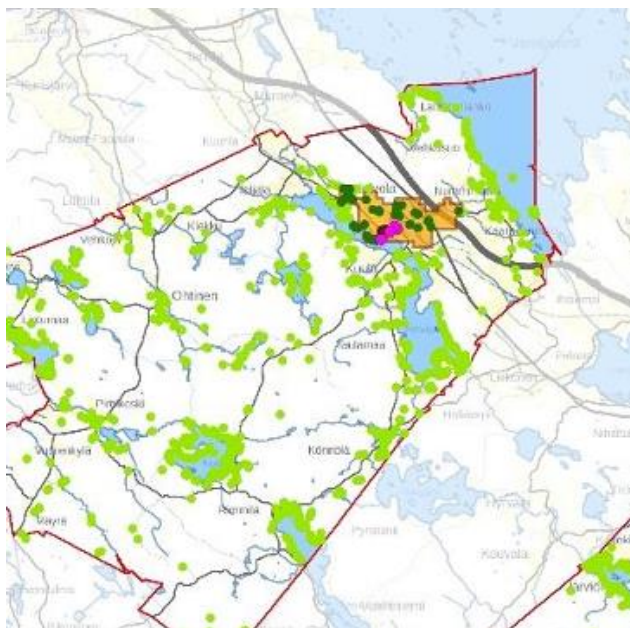
- Vapaa-ajan asunto, vakituisen asumisen alueella
- Vapaa-ajan asunto, ei vakituisen asumisen alueella
- Vakituisen asumisen alue

Vapaa-ajan-asuntojen sijainti suhteessa yhdyskuntarakenteen alueisiin:



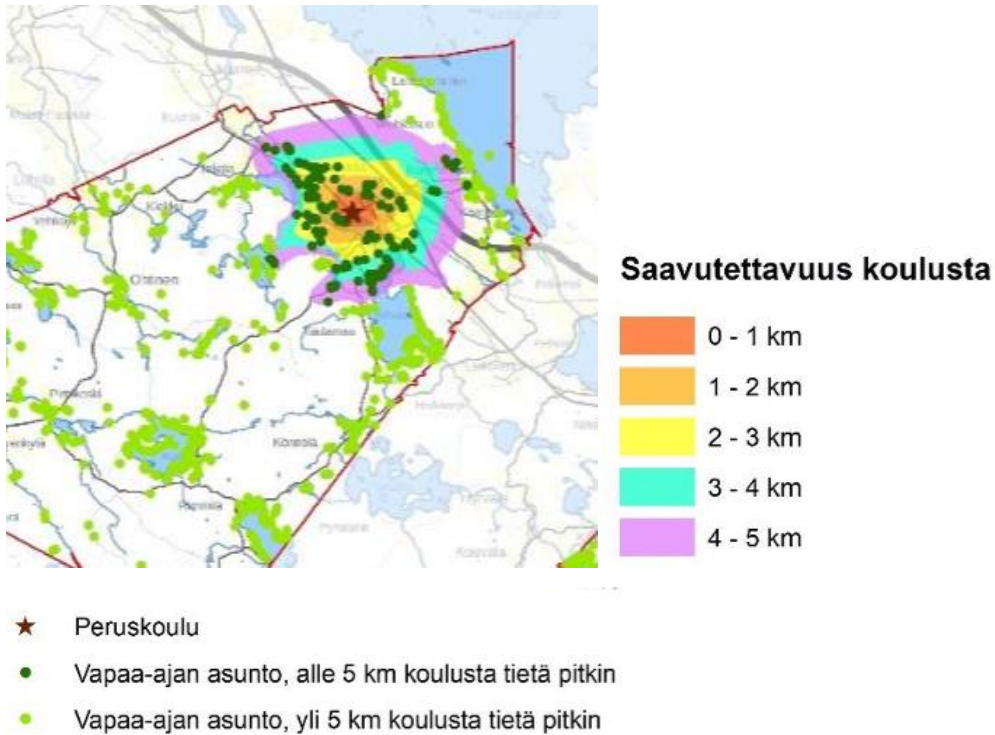
- Vapaa-ajan asunto, YKR-taajaman, -kylän tai -pienkylän alueella
- Vapaa-ajan asunto, ei YKR-taajaman, -kylän tai -pienkylän alueella
- YKR-taajama
- YKR-kylä
- YKR-pienkylä
- YKR-maaseutu

Vapaa-ajan asuntojen sijainti suhteessa palveluihin ja YKR-taajamiin:

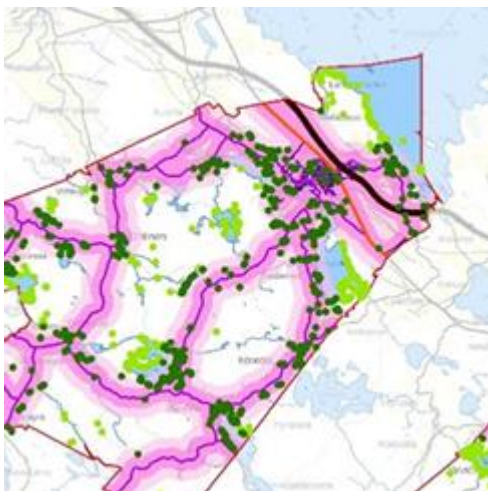


- Elintarvikekaupat
- Julkiset palvelut
- Vapaa-ajan asunto, palvelutaajaman alueella
- Vapaa-ajan asunto, ei palvelutaajaman alueella

Vapaa-ajan asuntojen sijainti suhteessa kouluihin:



Vapaa-ajan asuntojen sijainti suhteessa maantieverkkoon sekä linja-autoverkkoon



Maantieverkko



Linja-autoverkko

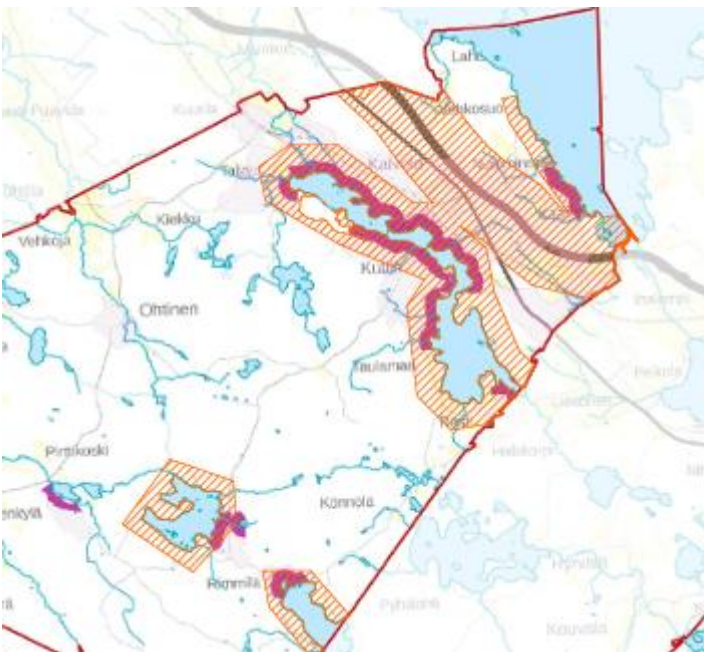
Analyysit on tehty vuonna 2020 ja periaatteita on tarkasteltu valtuustossa uudelleen vuonna 2022. Analyysien perusteella on laadittu vaikutusten arviointi, jossa jokaiselle vapaa-ajan asunnolle laskettiin niiden sijainnin perusteella vaikuttavuuspisteet (0 – 3 pistettä). Vaikutuksia jaettiin eri

teemoihin, kuten kyläyhteisöön sekä yhdyskuntarakenteen hajautumiseen, sekä laskettiin rakennuskohtainen kustannus- ja hyötysuhde Hämeenlinnan kaupungin näkökulmasta.

Lopullisen skenaario muodostui siten, että edullisuusvyöhykkeinä esitettiin alueet, jotka saivat yli 49 % maksimipisteistä tai sijoittuivat yhdyskuntarakenteen taajama-, kylä- tai pienkyläalueille.

Vaikutuksina valituilla alueilla todettiin olevan mm. lisäedellytysten luominen kaupan palveluiden kehittämiseen. Valinnalla lisätään erilaisten asumisen muotojen tarjontaa eri ikäisille kuntalaisille ja luodaan edellytykset olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiselle samalla, kun tuetaan historiallisten kylien säilymistä. Muutoin vaikutuksia inventoituun arvokkaaseen arkeologiseen, maisemalliseen ja kulttuurihistorialliseen perintöön ei valinnalla katsottu olevan.

Valtuuston hyväksymä edullisuusvyöhykekartta (11.2.2022):



Kartalla tummalla yhtenäisellä violetilla värillä osoitetaan 18.5.2020 valmistuneen ranta-asumisen selvityksen osoittamat edullisuusvyöhykkeet ja vaaleammalla rasterilla vuonna 2022 laajennetut alueet. Koko merkittyä aluetta on käytetty poikkeamislupapäätösten pohjana käyttötarkoituksen muutoksia koskevia hakemuksia ratkaistaessa.

Rakennusjärjestyksen aluevalinta merkitsee poikkeamislupatarpeen poistumista, kun kyseessä on nykyisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen. Näin ollen

aluevalinta tarkentuu lähinnä alkuperäisen vuoden 2020 selvitysaineiston perusteella tehtyyn aluevalintaan. Päätöksenteon em. sujuvoittaminen toteutuu näin erityisin perustein selvitysten perusteella valitulla alueella. Laajennettu nykyinen aluevalinta toimii jatkossakin poikkeamisen ratkaisujen pohjana.

Hauho

Raportti sisältää samalla tavoin myös Hauholla asemakaavan sekä rantayleiskaavaan välisen oikeusvaikutteisen suunnittelun ulkopuolelle jäävän alueen. Rakentamislain 18 §:ää voidaan soveltaa vain tällä alueella.



Tumma, yhtenäinen violetti väri osoittaa vuoden 2020 selvitysaineiston perusteella valitun edullisuusvyöhykkeen, jonka pohjalta on tehty aluevalinta rakennusjärjestykseen.

Raportti kokonaisuudessaan löytyy Hämeenlinnan verkkosivuilta: [Raportti_Hameenlinnan_ranta-asumisen_selvitys_8.3.2021.pdf](#)

Rakennusjärjestyksen liitekartat 1 ja 2 osoittavat aluevalinnan.

5.26 Kohta 5.1 Rakentamisluvan tarpeesta vapauttaminen

Oikeusohjeita:

RakL 42 §

Perustelut:

Rakentamislaki on poistanut erottelun rakennusluvan ja toimenpideluvan välillä. Luvat on yhdistetty nimeltään rakentamisluvaksi. Rakentamislupa käsittää jatkossa myös muita rakentamiskohteita, kuin perinteisesti rakennuksia. Ilmoitusmenettely on poistunut kokonaan muilta kuin purkamisen kohteilta.

Rakentamislain 42 § 1 mom. sisältää luettelon rakentamiskohteista, jotka aina edellyttävät rakentamislupaa. Kunta ei voi näitä vapautta luvan muotoisesta ennakkovalvonnasta. RakL 42 § 3 mom. puolestaan sisältää lupavelvoitteet korjausrakentamisen osalta. Korjausrakentamisen lupakynnykset on kirjattu lakiin, eikä kunnalla ole mahdollisuutta niitä vapauttaa. Vapauttaa ei näin voida esim. rakennuksen laajentamista tai sen kerrosalaanlaskettavan tilan lisäämistä tai rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olevaa korjaus- ja muutostyötä. Muiden korjaustoimenpiteiden osalta luvanvaraisuus kytkeytyy nykyistä selvemmin rakennuksen olennaisia teknisiä vaatimuksia koskeviin muutoksiin ja käyttötarkoituksen muutoksiin. Lain nojalla suojellun tai historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen korjaaminen tai muuttaminen tavalla, jolla on vaikutusta suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle, on luvan varaista.

Rakentamislain 42 § 2 momenttiin on kirjattu joustavat kriteerit, joilla jokin muu kuin 1 momentissa mainittu rakennuskohde voi edellyttää rakentamislupaa. Osaan kriteereistä sisältyy vaatimus, jonka mukaan rakentamisella on lupakynnyksen ylittääkseen oltava vähäistä merkittävämpää vaikutusta. Jotta viranomaisen neuvonta- ja ohjaustyö on mahdollista saada selkeämmäksi sekä tasapuolisemmaksi, voidaan rakennusjärjestyksellä määritellä uuden rakennuskohteen rakentamisen ns. lupakynnyksiä. Lupakynnysten asettamisella vähennettäisi tapauskohtaisen harkinnan tarvetta ja tehtäisi lupatarpeen arvioinnista hankkeeseen ryhtyvän kannalta ennustettavampaa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty esimerkinomaisesti erilaisia rakennuskohteita sekä lain ja uuden rakennusjärjestyksen vaikutusta lupatarpeeseen.

HANKE	VAPAUTETTU RakL	VAPAUTETAAN RakJ	HARKINNAN VARAAN vaikutusten mukaan	RakL 42.1 § RakL 42.3 § LUPAA EDELLYTTÄVÄT
Alle 30 m ² :n tai alle 120 m ³ :n muu kuin asuinrakennus	42.1 §			
Alle 50 m ² :n katos	42.1 §			
Alle 30 m ² masto, antenni, tuulimylly, piippu tai vastaava	42.1 §			
Mainospyloni < 30 m	42.1 §			
Kioskit alle 30 m ² ja enintään 4 asiakaspaikkaa	42.1 §			
Tapahtumarakenteet alle 30 vrk (tilapäinen katsomo, esiintymislava, teltta, kulkusilta, aitaukset, säilytyskontit, käymälät)	Korjaussarja tulee vapauttamaan	RakJ	-	
Puisto- ja katusuunnitelman mukaiset rakennelmat	42.1 §			
Leikkivälineet – kuten leikkimökit – muistomerkit, patsaat		RakJ		
Aidat, tukimuurit		RakJ		
Melueste			42.2 § harkinta	
Ilma- tai vesi-ilmalämpöpumpun rakentaminen, kun rakennus ei ole suojeltu		RakJ		
Aurinkosähköjärjestelmät katolle teho < 100 kW		RakJ		
Aurinkokennokentät maahan			Laajuusharkinta	RakL 42.1 §
Maalämmön keruupiirit	RakL 42.1 §			
Jätevesijärjestelmän uusiminen				ehkä 3. momentti tuo luvanvarais.
Jätevesijärjestelmä (harmaavesijärjestelmä) ei pohjavesi- tai ranta-alueella		RakJ		

Jv.järjestelmän liitos vesihuoltolaitoksen verkostoon		RakJ		
Hormijärjestelmän muutos pientaloissa ja LA			2. mom. harkintaperuste	vaiko korjausrakentam.
Julkisivun värin ja katon muutos ei suojelluissa kohteissa		RakJ (Korjaussarja)		
Laiturit, pientalot ja LA, ns. tavanomaiset laiturit		RakJ		
Venelaiturit			2. mom. harkintaperuste	
Polttoaineen jakeluasema (laituri ja säiliöt)			42.2. § harkintaperuste	
Parvekelasitus		RakJ		
Erillisen lasitetun paviljongin rakentaminen				RakL 42.1 §
Lasiterassi laajenuksena 30% ulkoilman vastaisista avattavia		RakJ (onko julkisivumuutos)		vaiko laajentaminen)
Pressutallit < 30 m ²	RakL 42.1 §			
Kaupunkikuvajärjestely			2. mom harkintaperuste	
Viemärin sukitus			42.3 § (ei merkittävä?)	
Pientalojen ja yksitt. huoneistojen ja LA:n LVI-tekniinen muutos			42.3 § (ei merkittävä?)	
Rakennusautomaatiikan muutos			42.3 § (ei merkittävä?)	
Kesätyöntekijöiden majoitustilat	42.1 § < 30m ² vapautus			30m ² ja yli luvitus 42.1 §
Kesätyöntekijöiden sos.tilat	42.1 § < 30m ² uusi			42.3 § /42.1 korjaushanke/uusi 30m ² tai yli
Maatalouden kausihuoneet – ei kulttuurimaiseman alueella		RakJ	Kulttuurimaisemassa harkinta	
Jätteen aluekeräyspiste			42.2 § harkinta	
Pihamuutokset (liittymien muutos, vähäiset korkeuden ja kasvillisuuden muutokset)		RakJ vähäiset (yksitt. liittymät tai pihajärjestelyt)	x isot maisematyölupa	
Pelastustien rakentaminen jälkeempään		RakJ		

5.27 Kohta 6.1 Vesihuolto

Oikeusohjeita:

Vesihuoltolaki 6 §: Kiinteistönomistajan vastuu

Vesihuoltolaki 10-11 §: Kiinteistön liittäminen vesihuoltolaitoksen verkostoon ja vapauttaminen liittymävelvollisuudesta

RakL 44-45 §: Sijoittamisen edellytykset

Perustelut:

Lainsäädäntö säätelee vesihuoltolaitoksen verkostoihin liittymisestä erikseen. Valvontavastuu ja toimivaltainen viranomainen niiltä osin määritellään ao. lainsäädännössä ja kunnan hallintosäännössä. Velvoite liittyä vesihuoltolaitoksen verkostoon toiminta-alueella on säädetty vesihuoltolaissa. Velvoitetta ei ole tarvetta kirjata uudelleen rakennusjärjestykseen tai määrätä siitä toisin.

Hankeeseen ryhtyvän vastuulla on selvittää, että rakentamiskohteessa on laadultaan hyvää talousvettä riittävästi. Pohjaveden laadun ja sen riskialueiden osalta on aiempaan rakennusjärjestykseen nähden muutosta siten, että Säteilyturvakeskus on määrittänyt koko kunnan radon-riskialueeksi. Arseeniriskialueiden osalta terveysturvallisuus ylläpitää kaupungin verkkosivuilla ajantasaista kartta-aineistoa. Rakennusjärjestyksessä rakentamista maaperän haitta-aineita omaavalla alueella määrätään kohdassa 9.3.

5.28 Kohta 6.2 Jätehuolto

Oikeusohjeita:

VN asetus jätteistä (987/2021)

MRA 56 §: Jätehuoltotilojen järjestäminen

Kolmen kierron jätehuoltomääräykset, verkkosivu: [Jätehuoltomääräykset 1.5.2022 alkaen \(hameenlinna.fi\)](https://www.hameenlinna.fi)

Perustelut:

Tonttikohtaisten rakennusoikeuksien kasvaessa samalla, kun jätteiden keräysastiat ja kuljetuskalusto muuttuu nopeasti, on erityisesti asemakaavoitetulla alueella saattanut ongelmaksi muodostua jäteastioiden sijoitus siten, ettei ympäröiville kiinteistöille aiheutettaisi haittaa. Syväkeräysastioiden tyhjentämisen osalta on ollut tarpeen asettaa lisämääräyksiä. Määräyksiä siltä osin on tämän rakennusjärjestyksen kohdassa 3.8.

MRA 56 § mahdollistaa aitaamismääräyksen, palosuojauksen parantamisen ja ympäristöhaittojen vähentämistä koskevien määräysten antamisen haittojen ilmetessä.

5.29 Kohta 6.3 Maalämpö

Oikeusohjeita:

YM opas 2013 Energiakaivo. Verkkosivuilla [Energiakaivo-opas-hyödyntäminen-pientaloissa.pdf \(hubspotusercontent40.net\)](#)

Vesilaki: Vesitalousluvut verkkosivu: [Lisätietoa vesitalousluvasta ja ympäristöluvasta - Aluehallintovirasto \(avi.fi\)](#)

Perustelut:

Rakentamislaki säättää energiakaivon rakentamisen rakentamisluvan alaiseksi. Keruupiirien rakentamista ei lupavelvoite koske. Pohjavesialueella lupia rakentamiseen tarvitaan 2, kun energiakaivolle tulee haettavaksi myös vesilain mukainen lupa aluehallintovirastolta (AVI). Käytännössä vesilain mukaisen luvan saaminen on ongelmallisempaa ja hankkeeseen ryhtyvän on hyvä aloittaa pohjavesialueilla siitä luvasta. Rakennusjärjestyksessä yleisesti pohjavesialueilla energiakaivon rakentamista ei suoraan kiellä. Rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksistä säädetään rakentamislain 44 – 46 §:ssä. Yksiselitteinen kieltä rakennusjärjestyksessä saattaisi muodostua maanomistajalle kohtuuttomaksi rakentamislain 17.2 §:n vastaisesti.

Energiakaivon sijoittamista rajoitetaan samoilla alueilla kuin nykyisessä rakennusjärjestyksessä. Kartta-aineistoa ei ole tällä hetkellä mahdollista liittää rakennusjärjestykseen, mutta tietoa on saatavissa rakennusvalvonnasta (LVI-tarkastusinsinööri). Nykyisessä rakennusjärjestyksessä on

myös määrätty energiakaivon sijoituksesta sitovaksi energiakaivo-oppaassa annetut suositukset. Nyt halutaan vapauttaa etäisyydet sitovuustasolta ja määritellä etäisyydet yhdenmukaisesti suosituksiksi valtakunnallisten suositusten kanssa lukuun ottamatta kaivon vähimmäisetäisyydestä naapurin maahan.

Vähimmäisetäisyyden suositukset energiakaivo-oppaan mukaan:

Kohde	Suositteltu minimietäisyys
Energiakaivo	15 m
Lämpöputket ja kaukolämpöjohdot	3 m
Kallioporakaivo	40 m
Rengaskaivo	20 m
Rakennus	3 m
Kiinteistön raja	7,5 m* (RakJ määräykseksi liitetään)
Kiinteistökohtaisen jätevedenpuhdistamon purkupaikka: Kaikki jätevedet	30 m,
Harmaat vedet	20 m
Viemärit ja vesijohdot	3 m (omat putket)-5 m (muiden putket)
Tunnelit ja luolat	25 m, etäisyys selvitetään tapauskohtaisesti

5.30 Kohta 7.1 Julkisen ulkotilan määritelmä

Perustelut:

Määritelmän on tarkoitus selventää julkisen ulkotilan käsitettä.

5.31 Kohta 7.2 Julkisen ulkotilan rannat ja laiturit

Oikeusohjeita:

YM opas: Esteetön rakennus ja ympäristö. Suunnitteluopas verkkosivuilla: [Esteetön rakennus ja ympäristö – Suunnitteluopas](#)

Verkkosivuja mm.: [Uimahallit ja rannat - Hämeenlinna \(hameenlinna.fi\)](#), [Vanajaveden rantareitti - Hämeenlinna \(hameenlinna.fi\)](#)

Perustelut:

Julkisen ulkotilan suurehkojen ja maisemaan vaikuttavien laitureiden – kuten yli 30 m²:n suuruiset sekä venelaiturit - rakentamiseen edellytetään ennakkovalvonnan tarpeen vuoksi rakentamislupaa.

Julkisena ulkotilana Hämeenlinnan kaupungin hallinnassa olevaan pitkään rantaviivan osuuteen halutaan kiinnittää huomiota siten, että sen saavutettavuus olisi kaikille mahdollista. Samalla rantaviivalle sijoittuva rakennuskohde on aina maisemassa voimakkaasti vaikuttava. Rantaviivan muuttaminen ja vesialueelle rakentaminen edellyttää yleensä myös vesilain mukaisen luvan saamista. Rakentamislain mukaisen luvan myöntämisperusteet ovat vesilakiin nähden erilaiset niiden keskittyessä suurelta osin maankäyttöliisiin asioihin kuten kulkuyhteyksien ja autopaikoituksen rakentamiseen.

5.32 Kohta 7.3 Torit, kadut ja muut vastaavat liikennealueet sekä puistot

Oikeusohjeita:

MRA 47 §: Rakentaminen yleiselle alueelle

MRA 46 §: Puiston ja muun yleisen alueen suunnitelma

RakL 42.1 § kohta 4 (lain korjaussarjan perustelut)

Hämeenlinnan verkkosivu: [Tapahtumajärjestäjän opas - Hämeenlinna \(hameenlinna.fi\)](https://www.hameenlinna.fi/tapahtumajarjestajan-opas)

Hämeenlinnan ympäristönsuojelumääräykset 10 §:Määräykset erityisen häiritsevistä tilapäisistä melusta

Perustelut:

Määräyksellä tavoitellaan huomion kiinnittämistä hulevesien viivytykseen jo suunnitteluvaiheessa. Hulevesien hallinta tulee yhä merkityksellisemmäksi asiaksi, kun sadannan oletetaan ilmastonmuutoksen myötä kasvavan. Hulevedet tulee lähtökohtaisesti imeyttää omalla kiinteistöllä, eikä niistä saa aiheutua kuormitusta tai haittaa naapurikiinteistöille. Luonnon monimuotoisuuden edistäminen on tarpeen ottaa huomioon puistorakentamisessa ja yleisemmin

myös alueiden viihtyisyyttä lisäävänä tekijänä. Kaupunki valmistele parhaillaan luonnon monimuotoisuuden ohjelmaa.

Rakentamislain korjaussarjassa täsmennetään tilapäisen tapahtuman (muutamia viikkoja kestävä tapahtuma) rakennelmat, katsomot ym. lupatarpeiden ulkopuolelle. Lainsäädäntöä ja määräyksiä tulee mm. teknisten vaatimusten ja turvallisuuden osalta noudattaa. Tapahtuman järjestäminen edellyttää maanomistajan lupaa ja mm. kaupungin lupapalveluiden lupaprosessi kattaa laajasti määräysten valvontaa. Rakennusjärjestykseen ei ole tarvetta liittää tilapäisiä tapahtumia koskevia määräyksiä muualla olevan sääntelyn lisäksi.

5.33 Kohta 7.4 Vähäiset rakennuskohteet, rakennelmat, laitteet sekä valaistus

Oikeusohjeita:

Hämeenlinnan kaupunki, verkkosivut: [Ulkovalaistus - Hämeenlinna \(hameenlinna.fi\)](http://ulkovalaistus-hameenlinna.fi)

Perustelut:

Puistoalueille sijoitetaan mm. jakokaappeja, puistomuuntamoita ym. teknisiä laitteita tai vaikkapa kioskeja sekä melusteitä. Kioskien rakentamisluvanvaraisuus säädetään rakentamislain 42.1 §:ssä riippumaan asiakaspaikkojen lukumäärästä. Kun asiakaspaikkoja on alle 5 henkilölle, ei rakentamislupa ole tarpeen. Kaikkien vähäisten rakennuskohteiden, rakennelmien ja laitteiden sijoittaminen edellyttää kuitenkin maanomistajan lupaa. Soveltuvuus ympäristöön tulee näin ensisijaisesti omistajan – yleensä Hämeenlinnan kaupunki - sekä mm. kaupunkikuvatyöryhmän harkittavaksi. Mikäli järjestely on merkittävä, tulee hankkeille haettavaksi ns. kaupunkikuvajärjestelyä koskeva rakentamislupa rakennusvalvonnasta.

Valaistuksen merkitys kaupungin viihtyvyystekijänä on kasvamassa. Toisaalta valaistuksen lisääminen saattaa lisätä myös sen häiritsevyyttä. Valaistuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon valaisemisen tarkoitus ja kohdentaa valoteho ja valaisimet suunnitellusti.

Puistorakentamisessa tarpeen on myös ottaa huomioon valon ja varjon suhteet viihtyisyyden lisäämiseksi.

5.34 Kohta 8.1 Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviksi rakennetuiksi ympäristöiksi luokitellut alueet

Oikeusohjeita:

Alueidenkäyttölaki 9 luku: Kansallinen kaupunkipuisto

L rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010)

Muinaismuistolaki (295/1963)

Kartta-aineisto muinaismuistoista: Museoviraston verkkosivusto [Muinaismuistot](#)

Alueidenkäyttölaki 157 §: Ympäristöhoito

Perustelut:

Kansallista kaupunkipuistoa koskee oma lainsäädännön säädösalueensa. Määräyksiä kansallista kaupunkipuistoa koskien on sisällytetty perustamispäätökseen sekä hoito- ja käyttösuunnitelmaan. Rakennusjärjestyksellä ei ole tarpeen säädellä tätä täydentävästi.

Muinaismuistolaki suojelee kiinteitä muinaisjäännöksiä ja rauhoittaa kaikki lain piiriin kuuluvat muinaisjäännökset automaattisesti. Jos työmaalla havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettavasta asiasta Museovirastoon tai vastuumuseolle. Rakennusjärjestyksessä ei ole tarvetta antaa täsmentäviä määräyksiä. Ajantasainen tieto löydetyistä muinaismuistoista löytyy Museoviraston verkkosivuilta.

Kulttuurihistorialliseen arvon ja sen säilyttämisen osalta sääntelyä on useassa lainsäädännössä. Osa on hyvin säilyttämiseen ja suojelemiseen liittyvää sääntelyä. Lainsäädäntö sisältää paljon ns. joustavia määräyksiä, joiden ymmärtäminen saattaa olla kiinteistön omistajien kannalta hankalaa. Velvoitteita rakennusten ja alueiden kunnossapitoon ja sitä kautta kiinteästä omaisuudesta aiheutuvat kustannukset saattavat olla merkittäviä.

Suojelovelvoitteet ovat kuitenkin vahvoja ja asiantuntevan suunnittelijan käyttäminen kustannusten optimoimiseksi on tärkeää. Historiallinen kerroksellisuus on samalla arvokasta kokonaisuuksien kannalta ja luo uudenlaisia ominaispiirteitä. Hyvä suunnittelu mahdollistaa kerroksellisuuden kautta taloudellisestikin kannattavien ratkaisujen löytymisen.

Rakentamislaki erottelee maankäyttö- ja rakentamislakia selvemmin hankkeiden merkittävyyden lupakynnyksen pohjaksi. Lupakynnyksiä ei kuitenkaan ole rakennusjärjestyksessä mahdollista asettaa laista poikkeavaksi korjausrakentamisen osalta.

5.35 Kohta 8.2 Rakentaminen pohjavesialueilla ja vesistöjen rannoilla

Oikeusohjeita:

Ympäristönsuojelulaki (YSL) 17 §: pohjaveden pilaamiskielto

YSL 66 §: Maaperän ja pohjaveden suojelua koskevat määräykset

YSL 14 luku: Pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistaminen

Vesilaki (VL) 3. luku: Luvanvaraiset vesitaloushankkeet

Hämeenlinnan ympäristönsuojelumääräykset 3. luku

Perustelut:

Rakennusjärjestyksellä kohdistetaan määräyksiä erityisesti hankkeiden rakentamisen aikaiseen toimintaan liittyen. Kiinteistöllä tapahtuvaa käytönaikaista toimintaa koskee muu lainsäädäntö kattavasti.

5.36 Kohta 8.3 Maaperän haitalliset yhdisteet ja pilaantunut maaperä

Oikeusohjeita:

STUK: radonkartat verkkosivuilla: [Radonkartat](#) | [Säteilyturvakeskus STUK](#)

YSL 14 luku: Pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistaminen

Hämeenlinnan ympäristönsuojelumääräykset

Geologian tutkimuskeskus: Arseeni Suomen luonnossa, julkaisu verkkosivuilla:

[20082 Esilehdet.pdf \(gtk.fi\)](#), [20082 Esilehdet.pdf \(vesi.fi\)](#)

Perustelut:

Rakentamisessa on tarpeen huomioida maaperässä ja pohjavedessä mahdollisesti olevat haitta-aineet. Selvittäminen jää hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijan vastuulle. Peruslähtökohtia nostetaan esille rakennusjärjestyksessä. Säteilyturvakeskus on kartoittanut koko kaupungin alueen radonhaitta-alueeksi. Arseenin osalta terveysvalvonta ylläpitää Hämeenlinnan karttapalvelun sivulla ajantasaista raja-aineistoa. Lisätietoa on mahdollista saada mm. kaupungin terveysvalvonnasta.

5.37 Kohta 9.1 Rakennuskohteen kunnossapito ja korjaaminen

Oikeusohjeita:

RakL 12 luku: Rakennuksen käyttö- ja kunnossapito

RakL 13 luku: Rakennetun ympäristön hoito

HallL 38 ja 39 §: Katselmus ja tarkastus

RakL 152 §: Rangaistussäännökset

Perustelut:

Rakentamislaki säättää rakennetun ympäristön hoidosta ja kunnossapidosta velvoitteita omistajalle sekä myös laiminlyönneistä aiheutuvista toimenpiteistä. Niiden täsmentäminen tai tiukentaminen ei rakennusjärjestyksellä ole mahdollista. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat lähinnä toteavia ja jotakin ongelma-alueeksi osoittautunutta osa-alueutta erikseen esille nostavia. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä säädellään erikseen.

Rakentamislaisissa säädetään rakennetun ympäristön valvonnasta perussäännökset. Toimivalta määräytyy hallintosäännön mukaan, mutta se on tarpeen nostaa esille rakennusjärjestyksessä varsinaisen toiminnan ymmärrettävyyden kannalta. Tarkastusten suorittamisen ajankohdan ilmoittamisesta määrätään hallintolaisissa ja rakennusjärjestyksellä ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaisen oikeudesta päättää asiasta.

5.38 Kohta 9.2 Rakennuksen ja sen osan purkutyö

Oikeusohjeita:

RakL 16 §: Purkumateriaaliselvitys

RakL 56 §: Purkamisluvan edellytykset. Korjaussarjassa sisältömuutos.

MRA 67 §: Purkamisaikomuksesta tiedottaminen

Kolmenkierron jätehuoltomääräykset: [Jätehuoltomääräykset 1.5.2022 alkaen \(hameenlinna.fi\)](https://www.hameenlinna.fi/jatehuolto)

Perustelut:

Rakennuksen purkamista säännellään monissa säädöksissä. Rakennusjärjestykseen on tarpeen lisätä lähinnä haittojen torjumista koskevia määräyksiä. Kierrätyksen ja materiaalien uusiokäytön merkitys kasvaa lainsäädännössä on kasvamassa ja ohjeistuksen muutoksia on tarpeen seurata aktiivisesti.

5.39 Kohta 9.3 Tontilla tapahtuva varastointi

Oikeusohjeita:

RakL 143 §: Ulkovarastointi

Perustelut:

Käyttötarkoituksesta riippumatta tonteilla varastoidaan usein merkittävässä määrin erilaista tavaraa, ajoneuvoja, veneitä, rakennustarvikkeita ym. Varastointi aiheuttaa toimenpidepyyntöjä rakennusvalvonnalle vuosittain merkittäviä määriä. Vaikka lainsäädäntö kieltää asiattoman varastoinnin, on rakennusjärjestyksellä tarpeen nostaa esille joitakin erityisasiota ns. jatkuvan valvonnan sujuvoittamisen näkökulmasta.

Lumen varastoinnista määrätään toisaalla tässä rakennusjärjestyksessä.

5.40 Kohta 10.2 Työmaataulu

Oikeusohjeita:

RakL 63 §: Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta

Perustelut:

Työmaasta tulee rakentamislain 63 §:n mukaisesti ilmoittaa rakennuspaikalla riittävän aikaisin. Työmaataulun ylläpito ja ajantasaisuus on tärkeää, jotta esim. häiriötilanteissa naapureilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus olla tarvittaessa yhteydessä suoraan vastuuhenkilöihin.

5.41 Kohta 10.2 Työmaan perustaminen ja hoitaminen

Oikeusohjeita:

YM ohje: [Rakennustyön suoritus ja valvonta \(edilex.fi\)](#) kohta 8.2

MRA 83 §: Rakennustyön haittojen välttäminen

Perustelut:

Työmaasta ympäristön kiinteistöille, asukkaille ja liikenteelle aiheutuvien häiriöiden välttämiseksi on tarpeen rakennusjärjestyksessä antaa määräyksiä. Hämeenlinna on valmistelemassa Työmaavesiohjetta, jonka odotetaan valmistuvan v. 2024.

5.42 Kohta 10.3 Työmaarakennukset

Oikeusohjeita:

KPL 14a §: Ilmoitus työstä kunnalle (katuluvat)

KPL 15 §: Kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuuden täyttäminen

RakL 106 §: Naapurin alueen käyttäminen

Yksityistiel 43 §: Korvaus tien kuntoon panemisesta

MRA 83 §: Rakennustyön haittojen välttäminen

YM ohje: [Rakennustyön suoritus ja valvonta \(edilex.fi\)](#) kohta 8.2

Perustelut:

Rakennustyön aikana saatetaan vaurioittaa tonttia tai tiestöä. Määräyksellä täsmennetään huolehtimisvelvollisuutta ja parannetaan viranomaisen puuttumismahdollisuuksia haittojen ilmaantuessa. Asiasta säädetään useissa muissa säädöksissä, joiden toimivaltaiset viranomaiset määrittävät ao. laissa sekä kunnallisen toimijan osalta hallintosäännössä.

5.43 Kohta 10.4 Työmaan jätehuolto sekä työmaan purkaminen ja siistiminen

Oikeusohjeita:

HML ympäristönsuojelumääräykset

VN asetus jätteistä (978/2021) 25-28 §

Kolmenkierron jätehuoltomääräykset: [Jätehuoltomääräykset 1.5.2022 alkaen \(hameenlinna.fi\)](#)

Perustelut:

Vastuu jätehuollon asiallisesta järjestämisestä on lisääntynyt viime vuosina. Määräyksiä on hajallaan useissa eri säädöksissä sekä kunnallisissa määräyksissä. Rakennusjärjestykseen liitetyt määräykset perustuvat myös työmaasta ympäristölle aiheutuvan haitan ja häiriön vähentämisen tarpeeseen. Häiriö tulee myös joutuisasti poistaa työn valmistumisen jälkeen siistimällä työmaa nopeasti.

5.44 Kohta 11.1 Poikkeamisen myöntäminen määräyksistä

Oikeusohjeita:

RakL 57 §: Poikkeaminen

RakL 59 §: Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä

Perustelut:

Rakentamislain ja sen nojalla annettujen säädösten osalta poikkeamisesta on säädetty suoraan rakentamislaisissa. Poikkeamismahdollisuus ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä joitakin asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä. Kohta rakennusjärjestyksessä on lähinnä informatiivinen, koska kunnalla ei ole oikeutta näistä toisin määrätä.

5.45 Kohta 11.2 Rakennusjärjestyksen liitteet

Liitteinä kartat rakennusjärjestyksen kohtaan 4.6 vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen ilman poikkeamispäätöstä sallivat alueiden rajaukset.

5.46 Kohta 11.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Oikeusohjeita:

RakL 23 §: Rakennusjärjestyksen voimaantulo

RakL 24 §: Määräys rakennusjärjestyksen täytäntöönpanosta ennen hyväksymispäätöksen lainvoimaisuutta

RakL 26 §: Rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksen tiedoksianto

MRA 93 §: Kaavojen ja eräiden päätösten voimaantulo

Perustelut:

Rakennusjärjestyksen hyväksymisen menettely muuttuu rakentamislain voimaan tullessa.

Rakennusjärjestys pyritään hyväksymään kaupunginvaltuustossa siten, että voidaan noudattaa nykyistä lakia. Rakennusjärjestyksen voimaantulo on suunniteltu tapahtumaan samanaikaisesti rakentamislain voimaantulon kanssa eli 1.1.2025.
