

## Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen päivitys / Hyväksyminen

Ympäristölautakunta 02.10.2024 § 46

Uuden rakentamislain uudistuksen myötä on tullut ajankohtaiseksi uudistaa Vihdin kunnan rakennusjärjestys. Nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty 9.9.2019. Rakentamisjärjestyksen laatimisen ensimmäisenä vaiheena hyväksytään ja asetetaan nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja laaditaan rakennusjärjestyksen luonnos.

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee rakennusjärjestyksen valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat, sekä rakennusjärjestyksen vaikutusten arvioinnin menetelmät.*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat **osallistua ja vaikuttaa** rakennusjärjestyksen laadintaan sekä miten rakennusjärjestyksen **vaikutuksia on tarkoitus arvioida**. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin rakennusjärjestyksen **tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne** sekä rakennusjärjestyksen laadinnan eri **työvaiheet**.*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esitetty päätösehdotuksen liitteenä.*

Valmistelija	Juho Raunio etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p.040 198 1001
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Jouko Rapp
Ehdotus	Ympäristölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaisi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja käynnistäisi rakennusjärjestyksen luonnoksen laatimisen.
Päätös	Ympäristölautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se asettaisi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja käynnistäisi rakennusjärjestyksen luonnoksen laatimisen.

Tiedoksi

Kunnanhallitus 07.10.2024 § 223

Valmistelija	Juho Raunio etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 198 1001
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja käynnistää rakennusjärjestyksen luonnoksen laatimisen.
Päätös	Kunnanhallitus päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja käynnistää rakennusjärjestyksen luonnoksen laatimisen.

Pöytäkirja tarkastettiin pykälän osalta kokouksessa.

Tiedoksi

Ympäristölautakunta 27.11.2024 § 60

Uuden rakentamislain uudistuksen myötä on tullut ajankohtaiseksi uudistaa Vihdin kunnan rakennusjärjestys. Nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty 9.9.2019.

Kunnanhallitus on 7.10.2024 päättänyt asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja käynnistää rakennusjärjestyksen luonnoksen laatimisen. Rakennusjärjestyksen luonnos on laadittu viranhaltijatyönä, jonka jälkeen luottamushenkilöistä koostuva työryhmä on sitä käsitellyt. Työryhmän esityksen pohjalta on nyt laadittu ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 15§:n mukaisesti rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestyksen valmistelussa on noudatettava soveltuvin osin mitä MRL 62§:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65§:ssä kaavaehdotuksen laittamisesta julkisesti nähtäville.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6§ mukaisesti ehdotus rakennusjärjestykseksi on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.

Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa.

Mitä 32 §:ssä säädetään kaavaehdotuksen asettamisesta uudelleen nähtäville, sovelletaan myös, jos ehdotusta rakennusjärjestykseksi on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville.

Valmistelija

Juho Raunio etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 1981 001

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Jouko Rapp

Ehdotus

Ympäristölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaisi rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville siten, kuin Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa on asiasta säädetty, sekä ilmoittaisi nähtäville asettamisesta niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa

julkaistaan sekä lehti-ilmoituksella, koska laajempi tiedottaminen on asian merkittävyys huomioiden tarpeen.

Ehdotuksesta pyydetäisiin lausunnot  
Uudenmaan ELY-keskukselta  
Uudenmaan liitolta  
Vihdin naapurikunnilta  
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta  
Länsi-Uudenmaan museolta

Kunnan jäsenille ja osallisille varattaisiin tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta nähtävilläoloajan puitteissa.

Päätös Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa tämän asian valmisteluun.

Tiedoksi

Ympäristölautakunta 11.12.2024 § 63

Rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on pidetty nähtävillä 23.10.-21.11. 2024 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on jätetty kaksi muistutusta. Ensimmäinen muistutus ei sisältänyt tietoa, mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tai rakennusjärjestysluonnoksen kohtaa se koskee eikä selkeää tietoa, vaaditaanko OAS:iin tai rakennusjärjestysluonnokseen muutoksia. Sisällön perusteella kyse on ilmeisesti Lohjan puolelle ulottuvan kadun liikenneturvallisuudesta. Muistutuksen perusteella ei ole tarpeen ryhtyä toimenpiteisiin.

Toinen muistutus koski lintujen pesimäajan huomioimista ja puiden kaatamista (mm. pesimärauhoituksen kirjaaminen rakennusjärjestykseen ja rantapuustojen säilyttäminen), vesistökuormituksia ja ympäristön sekä kulttuurihistoriallisten maisemien huomioimista uudessa rakennusjärjestyksessä. Muistutuksen pohjalta lisättiin rakennusjärjestyksen luonnokseen kieltä kaataa puita lintujen pesimäaikana (1.4.-31.7.) muusta kuin pakottavasta syystä. Määräys perustuu luonnonsuojelulakiin ja luontodirektiiviin. Sen ottaminen mukaan myös rakennusjärjestykseen mahdollistaa suoran valvonnan ja puuttumisen havaittuihin rikkomuksiin rakennusvalvonnan toimivallan puitteissa. Rakennusten purkamiseen liittyvä määräys koskien lepakoita ei vaadi vastaavaa erillistä määräystä, koska purkaminen on luvan- tai ilmoituksenvaraista ja siinä yhteydessä on mahdollista asettaa päätökselle ehtoja tai nostaa esiin huomioitavia asioita, esimerkiksi direktiivilajien suojelua koskien.

Muilta osin todetaan vastineena toiseen muistukseen, että rakennusjärjestyksellä on tarkoitus antaa määräyksiä koskien rakentamisen määrää ja sijoittamista, jotta rantametsät ja -kasvillisuus

säilyisivät mahdollisimman hyvin. Rakennusjärjestyksellä ei kuitenkaan ole Rakentamislain perusteella mahdollista antaa luvan tarpeesta vapautettuja hankkeita koskevia määräyksiä, joten ranta-alueiden säilyttämisestä vastuu jää tältä osin kiinteistönomistajalle. Viherkaistojen ja istutettavien puustokaistaleiden toteuttaminen on maanomistajan tai kaavoituksen tehtäväkenttää, johon rakennusjärjestyksen ei katsota olevan soveltuvien työkalu.

Rakennusjärjestysluonnokseen on tehty seuraavat muutokset:

1. 31§:ssä (rakentamisen määrä) poistettu 5. kohdasta "kuitenkin enintään 500 m<sup>2</sup>"
2. §37:ssä muutettu sanamuoto: "kunnallistekniikan osastolta" muotoon "maanomistajalta"
3. Poistettu ylimääräinen pykälä (sama määräys teknisen virheen vuoksi kahteen kertaan) ja pykälänumerointi korjattu.
4. Lisätty §28:n 6. kohta: "Puita ei tule kaataa lintujen pesimäaikana 1.4.-31.7. muusta kuin pakottavasta syystä."

Valmistelija	Juho Raunio etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 1981 001
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Jouko Rapp
Ehdotus	Ympäristölautakunta päättää hyväksyä muistutuksiin annetut vastineet ja asettaa muutetun rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville siten, kuin Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa on asiasta säädetty, sekä ilmoittaa nähtäville asettamisesta niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan sekä lehti-ilmoituksella, koska laajempi tiedottaminen on asian merkittävyys huomioiden tarpeen. Rakennusjärjestysluonnos pidetään nähtävillä vähintään 30 päivän ajan.

Ehdotuksesta pyydetäisiin lausunnot:

Uudenmaan ELY-keskukselta  
Uudenmaan liitolta  
Karkkilan kaupungilta  
Lopen kunnalta  
Hyvinkään kaupungilta  
Nurmijärven kunnalta  
Espoon kaupungilta  
Kirkkonummen kunnalta  
Siuntion kunnalta  
Lohjan kaupungilta  
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta  
Länsi-Uudenmaan museolta  
Lohjan ympäristöterveyspalveluilta  
Väylävirastolta  
Fingrid Oyj:ltä  
Caruna Oyj:ltä  
Elenia Oyj:ltä

Kunnan jäsenille ja osallisille varataan tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta nähtävillöoloajan puitteissa.

Käsittely

Käsittelyn kuluessa muutettiin § 28 viimeinen kappale kuulumaan näin: Puita ei tule kaataa lintujen pesimäaikana 1.4.-31.7. muusta kuin pakottavasta syystä. Jos puita kaadetaan rakennusluvan mukaisesti, tämä aikarajoite ei koske sitä.

Päätös

Lautakunta hyväksyi edellämainitulla lisäyksellä ehdotuksen yksimielisesti.

Rakennusjärjestykseen voidaan tehdä teknisiä korjauksia ennen nähtävillöasettamista.

Tiedoksi

Ympäristölautakunta 05.02.2025 § 6

Rakennusjärjestysluonnos on ollut nähtävillä 18.12.2024 – 24.1.2025 välisen ajan. Luonnoksesta on annettu 6 kpl lausuntoja ja 3 kappaletta muistutuksia. Muistutuksista kaksi oli samansisältöisiä.

Länsi-Uudenmaan museo, annettu 24.1.2025:

Lausunto koskee pykälää 10 – Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Ehdotetaan kappaleen täydentämistä ja muotoilua uudelleen, jotta mm. myös muut kuin muinaismuistolaila rauhoitetut mutta historiallista merkitystä omaavat kohteet tulisi ottaa rakentamisessa huomioon.

Valmistelijan vastine:

Täydennetään lausunnon mukaisesti.

Uudenmaan liitto, annettu 23.1.2025:

Ei lausuntoa.

Uudenmaan ELY-keskus, annettu 24.1.2025:

Rakentamislain 194 § siirtymäsäännöksen mukaisesti nyt vireillä oleva rakennusjärjestyksen uudistus käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, eli Maankäyttö- ja rakennuslakia.

Valmistelijan vastine:

Rakennusjärjestyksen laatimiseen sovelletaan MRL:n säännöksiä ja Maankäyttö- ja rakennusasetusta.

Käyttötarkoituksen muutos

Rakentamislain 18 §:n kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakennusjärjestysluonnoksen 24 §:n mukaan:

”Kaikkialla kunnan alueella pois lukien luonnonsuojelualueet voidaan muuttaa vapaa-ajan asunto pysyvään asuinkäyttöön ja ranta-alueella poikkeamisluvalla, mikäli rakennus täyttää seuraavat ehdot:

- 1) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m<sup>2</sup>
- 2) jos rakennus voidaan liittää jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ja ympäristönsuojelulain ehdot tai kaikki jätevedet ohjataan umpisäiliöön, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m<sup>2</sup>
- 3) rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys
- 4) asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen”

Lain mukaan rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lainkohdan yksityiskohtaisten perustelujen mukaan tällaisiksi vaikutuksiksi katsotaan esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutuminen sekä kunnalle aiheutuvat ongelmat esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi. Perustelujen mukaan kunnan olisi arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien veloitteiden kannalta. ELY-keskus toteaa, että rakennusjärjestysluonnoksen lausuntopyyntöaineistosta ei käy ilmi kyseisen määräyksen vaikutukset, eli muun muassa se, kuinka suurta määrää rakennuksia määräys koskee. Rakennusjärjestyksen aineistoa tulee tältä osin täydentää. Pykälässä myös viitataan poikkeamislupa-alueella. ELY-keskus muistuttaa, että ranta-alueella poikkeaminen edellyttää myös alueidenkäyttölain 72 §:n mukaista poikkeamista, mikä on syytä tuoda esille määräyksessä.

Valmistelijan vastine:

Rakennusjärjestyksen käyttötarkoituksen muuttamista koskeva kohta on Vihdin kunnan tavoitteiden mukainen. Muutoksesta ei ole tehty tarkempia selvityksiä tai vaikutusarvioita. Täsmennetään määräystä maininnalla alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta poikkeamisesta ranta-alueella.

Suunnittelutarvealueet

Rakennusjärjestysluonnoksen 26 §:ssä on esitetty alueidenkäyttölain (ent. maankäyttö- ja rakennuslaki) 16 §:n 3 momentin tarkoittamiksi suunnittelutarvealueiksi kunnan asemakaavoittamattomasta alueesta asemakaavojen lievealueet sekä valtateiden, kantateiden, seututeiden ja rautateiden ympäristöt. Lievealueeksi katsotaan kuuluvaksi rakennuspaikat, jotka sijaitsevat kaavarajauksesta 400 metrin etäisyysvyöhykkeellä. Teiden osalta suunnittelutarvealueeksi rajataan vähintään ne kiinteistöt, joiden etäisyys lähimmästä rajapisteestä väylän keskilinjaan on enintään 150 metriä. ELY-keskus pyytää perustelemaan, miksi suunnittelutarvealueen rajausta on juuri 150 metriä väylän keskilinjasta. ELY-keskus katsoo, että tie- ja raideliikenteen melu voi ulottua kauemmaksi kuin 150 metriä ja tarkan metrimäärän esittäminen voi jättää melulle altistuvia alueita suunnittelutarverajauksen ulkopuolelle.

Valmistelijan vastine:

150 metrin etäisyys väylän keskilinjasta perustuu aiempien rakennusjärjestysten mukaiseen linjaukseen, joka on johdettu suoraan rakentamislaista. Kun lisäksi huomioidaan määräyksen sanamuoto ”vähintään”, voidaan suunnittelutarvealueeksi olosuhteiden vaatiessa osoittaa myös kauempana sijaitseva kiinteistö esimerkiksi melun tai muun vaikutuksen perusteella. Tämä tuo kaavamaiseen sääntöön joustavuutta.

Rakennusoikeus asemakaava-alueen ulkopuolella pois lukien ranta-alueet Rakennusjärjestysluonnoksen mukaan 31 §:n mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella pois lukien ranta-alueet asuinrakennuksen tai lomarakennuksen rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, ellei pykälässä säädetyistä edellytyksistä aiheudu muuta rajoitetta rakennuksen koolle tai rakentamisen määrälle. ELY-keskus katsoo, että rakennuspaikan pinta-alaan suhteutettu määritelmä on hyväksyttävissä, mikäli määräykseen lisätään ”kuitenkin enintään x k-m<sup>2</sup>”. Määräys enimmäisrakennusoikeudesta on syytä antaa, sillä nyt esitetyn määräyksen mukaan isolle rakennuspaikalle sallittaisiin todella paljon rakentamista. Myös maatalouden harjoittamiseen käytettävien rakennuspaikkojen osalta on syytä antaa enimmäisrakennusoikeus asuinrakennuksille. ELY-keskus muistuttaa, että rakennusjärjestyksen 41 §:n mukaisesti rakennusjärjestyksestä on mahdollista poiketa rakentamislain 57 §:n edellytysten täytyessä. ELY-keskus pitää tärkeänä, että kunnalle jää enimmäismitoituksen määrittely myötä mahdollisuus arvioida erityisen suurta rakentamisen määrää tapauskohtaisesti tarkemmin kuin mitä nyt rakennusjärjestysluonnoksen mukaan mahdollistettaisiin.

Valmistelijan vastine:

Tällä hetkellä voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä mainittu rakennusoikeuden määrä on vastaava kuin ehdotuksessa. Käytännössä rakennusoikeuden enimmäismäärä on ollut teoreettinen, sillä edes maatalousrakentamisessa sitä ei ole käytännössä saavutettu. Määräystä kirjoitettaessa on puntaroitu vaihtoehtoja, että enimmäisrakennusoikeudesta myönnettäisiin tarvittaessa poikkeamisia tai että laajempikin rakennushanke olisi mahdollista toteuttaa suoralla rakentamisluvalla. Tapausten harvinaisuudesta johtuen on päädytty ratkaisuun, ettei enimmäisrakennusoikeutta rajoiteta erikseen.

Rakennusoikeus ranta-alueella

Rakennusjärjestysluonnoksen 33 §:n mukaan ranta-alueella saa rakentaa yksiasuntoisen enintään 1,5-kerroksisen vakituisen tai vapaa-ajan asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>, ellei pykälän muista edellytyksistä aiheudu alhaisempaa rajoitetta rakentamisen määrälle tai rakennusten koolle. ELY-keskus huomauttaa, että rakennusjärjestyksissä Uudellamaalla lomarakennuksen rakennusoikeus on yleisesti enintään 150 k-m<sup>2</sup>. Lausuntopyyntöaineistosta ei käy ilmi, miksi Vihdissä halutaan poiketa huomattavasti yleisestä käytännöstä ja sallia rantarakentamisessa 250 k-m<sup>2</sup> suuruinen lomarakennus. Alueidenkäyttölain 73 §:n mukaan laadittaessa kaavaa rannalle pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi tulee katsoa, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuvat mm. rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. ELY-keskus

pitää 250 k-m2 enimmäismitoitusta tästä näkökulmasta ongelmallisena. Edes ranta-asetmakaavoituksessa ei yleensä sallita nyt esitetyn suuruista lomarakentamista, eikä rakennusjärjestyksellä voida sallia suurempaa rakennusoikeutta kuin mitä ranta-asetmakaavalla sallittaisiin. Lisäksi tulee huomioida, että käsiteltäessä alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisia poikkeamisia, voidaan joutua maanomistajien näkökulmasta ikäviin tilanteisiin, mikäli rakennusjärjestyksen mahdollistamaa rakentamisen määrää ei rannan erityispiirteistä johtuen voida myöntää. Lisäksi Vihdissä on voimassa oikeusvaikutteisia yleiskaavoja, joissa ei ole määritelty rannan loma-asuntojen korttelialueille enimmäiskerrosneliömetrimääriä. Näiden kaavojen alueella rakennusjärjestys määrittelee mahdollisen sallittavan rakentamisen enimmäismäärän. Näillä alueilla rakentamisen määrän merkittävä lisääminen suhteessa kaavojen laadinnan aikana voimassa olleisiin rakennusjärjestyksiin voi aiheuttaa rannan ominaispiirteiden säilymisen näkökulmasta kestävämmän tilanteen. Rakennusoikeuden merkittävä lisääminen on asia, joka tulee ratkaista kaavoituksen kautta. Edellä esitettyyn viitaten ELY-keskus katsoo, että loma-asumisen mitoitusta rakennusjärjestyksessä tulee korjata. Tässä yhteydessä tulee muistaa, että rantojen maankäyttöön liittyy monia ympäristöllisiä ja maisemallisia reunaehtoja, joiden vuoksi rakentamisen määrää on tarpeen säännellä tiukemmin kuin kuivalle maalle rakentamista. Tässäkin yhteydessä ELY-keskus muistuttaa mahdollisuudesta poiketa rakennusjärjestyksestä tilanteissa, joissa halutaan poikkeuksellisesti sallia suuri rakennusoikeus ranta-alueella.

Valmistelijan vastine:

Rantarakentamisoikeuden määrä on Vihdin rakennusjärjestyksessä ollut jo aiemmin nyt esitetyn linjauksen mukainen.

Liikenne

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (jäljempänä LjMTL) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista. Etenkin kyseisen lain säädökset koskien kulkuyhteyksien järjestämistä maanteiltä, tiealueelle ja maantien suoja-alueelle sekä tien viereen rakentamista ovat merkittäviä sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden kannalta. LjMTL:n 3. luvussa annetaan maantiehen kohdistuvia toimenpiteitä koskevia määräyksiä ja 4. luvussa annetaan maantiealueen ulkopuolisia alueita koskevia maankäyttörajoituksia, joiden esittäminen rakennusjärjestyksessä olisi tarkoituksenmukaista. ELY-keskus esittää rakennusjärjestykseen seuraavaa täydennystä:

"Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset".

Näitä ovat mm. maantien suoja-alueelle rakentaminen, näkemäalueet ja -esteet. ELY-keskus muistuttaa, että maanteiden varteen rakennettaessa on eri alueidenkäyttölain mukaisista rakentamista koskevista lupahakemuksista kuultava ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualuetta naapurina (alueidenkäyttölaki 133 §). Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen tai kaavan sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta.



Valmistelijan vastine:

Täydennetään ehdotusta esityksen mukaisesti.

Rakennussuojelu

Rakennusjärjestysluonnoksen 8 §:n mukaan ”Talusrakennuksen tai rakennelman purkamisen ei edellytä purkamislupaa, ellei kyseessä ole asema- tai yleiskaavassa suojeltu tai kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Epäselvissä tapauksissa suojelustatus tulee selvittää ennen purkamista.”

ELY-keskus huomauttaa, että kaavalla suojellun rakennuksen purkamisen on asemakaavan vastaista ja edellyttää alueidenkäyttölain mukaista poikkeamislupaa.

Rakennusjärjestysluonnoksen 13 §:n mukaan kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvot olennaisesti vähenevät tai suojelun tavoitteet vaarantuvat. Kohtaa on syytä täydentää, että mainitut toimenpiteet eivät saa olla annettujen suojelumääräysten vastaisia.

Valmistelijan vastine:

Täydennetään 8 §:ää seuraavasti:

”Kaavalla suojellun rakennuksen purkamisen edellyttää poikkeamislupaa.”

Muutetaan 13 §:ää seuraavasti:

”kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvot olennaisesti vähenevät tai suojelun tavoitteet vaarantuvat, eivätkä rakennukseen kohdistuvat toimenpiteet saa olla annettujen suojelumääräysten vastaisia.”

Melu

Rakennusjärjestysluonnoksen 23 §:ssä on määrätty, että rakennusten savupiiput, lämmityslaitteiden ulkoyksiköt sekä ilmanvaihtolaitteet on toteutettava siten, ettei savu- ja poistokaasujen sekä melun leviäminen ympäristöön aiheuta merkittävää haittaa naapurikiinteistöille. Kyseiseen kohtaan on hyvä tarkentaa, että tässä yhteydessä tulee noudattaa ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017).

Valmistelijan vastine:

Rakennusjärjestyksessä ei ole erikseen mainittu kaikkia säädöksiä, koska lakeja ja asetuksia tulee aina noudattaa. Valmistelua on ohjattu noudattamaan periaatetta, ettei rakennusjärjestykseen lisätä ohjeita tai viittauksia tarkkoihin asetuksiin, jotta niiden muuttuessa rakennusjärjestystä ei jouduta täsmentämään ja koska tyhjentävää listausta on mahdotonta ja tarpeetonta antaa.

Luonnonsuojelu

Rakennusjärjestysluonnoksen 28 §:ssä todetaan seuraavaa: ”Puita ei tule kaataa lintujen pesimäaikana 1.4.–31.7. muusta kuin pakottavasta syystä. Jos puita kaadetaan rakennusluvan mukaisesti, tämä aikarajoite ei koske sitä.”

ELY-keskus katsoo tarpeelliseksi täydentää määräystä toteamalla, että tällöinkin on kuitenkin huomioitava mitä luonnonsuojelulain 70 §:ssä säädetään lintujen häiritsemisestä pesimäaikana.

Valmistelijan vastine:

Pykälää täydennetään. Samasta asiasta on annettu myös erillinen muistutus. Luonnonsuojelulain määräysten ottaminen mukaan tekstiin on perusteltua, vaikka muutoin rakennusjärjestystä laadittaessa on vältetty erillislakien ja asetusten mainitsemista erikseen.

Pohjavesi

Rakennusjärjestysluonnoksessa on pohjavesien suojelun osalta pitkälti viitattu lainsäädännön vaatimuksiin sekä Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin. Kunnan ympäristönsuojelumääräykset ovat varsin yksityiskohtaiset, mutta pohjavesialueille rakentamisesta määräyksiä ei juurikaan ole annettu. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kunnan rakennusjärjestyksessä tulee antaa riittävät määräykset pohjavesien suojelusta ja esittää etenkin pohjavesialueille rakentamista koskevat erityismääräykset. Määräyksiä tulisi antaa ainakin riittävien pohjavesitutkimusten suorittamisesta ennen rakentamisen aloittamista, sekä riittävästä suojakerroksesta pohjavedenpinnan yläpuolella maata kaivettaessa. Rakentaminen tulee toteuttaa niin, että se ei vaikuta haitallisesti pohjaveden määrään, laatuun tai virtauksiin. Pohjavesialueille rakentaminen voi vaatia pohjaveden hallintasuunnitelman, jos pohjavettä joudutaan alentamaan, sekä tarkkailuohjelman rakentamisen pohjavesivaikutusten selvittämiseksi. Hulevesien johtamisesta ja imeyttämisestä pohjavesialueilla tulee myös antaa määräykset.

Valmistelijan vastine:

Pohjavesialueille rakentamista ohjataan ympäristönsuojelumääräysten ohella asemakaavoituksella. Pohjavesialueilla rakennettaessa rakennusvalvonta huolehtii riittävien selvitysten edellyttämisestä sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä, jotta pohjaveteen kohdistuvat riskit ja muutokset voidaan hallita.

Vesihuolto

Vesihuoltoa koskeviin määräyksiin on hyvä lisätä maininta, että vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevat kiinteistöt on ensisijaisesti liitettävä vesihuollon verkostoihin. Jätevesien käsittelyssä viitataan Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin, joissa on määräyksiä muun muassa suojaetäisyyksistä kaivojen ja pienpuhdistamojen välillä. Rakennusjärjestyksessä olisi hyvä muistuttaa, että myös viereisten kiinteistöjen vesihuoltojärjestelmät tulee huomioida suojaetäisyyksissä. Rakennusjärjestysluonnoksen 34 §:n mukaan asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Kohdassa on hyvä käyttää vesihuoltolain kanssa yhtenevää termistöä, eli laadultaan soveltuvan talousveden sijaan puhuttaisiin terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset täyttävästä talousvedestä.

Valmistelijan vastine:

Täydennetään 21 §:n määräystä maininnalla: ”vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevat kiinteistöt on ensisijaisesti liitettävä vesihuollon verkostoihin”.

Täydennetään määräystä maininnalla, että ”myös viereisten kiinteistöjen vesihuoltojärjestelmät tulee huomioida suojaetäisyyksiä määritettäessä.” Täsmennetään termiä ehdotuksen mukaisesti.

#### Ilmasto ja kiertotalous

ELY-keskus pitää tärkeänä sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen että ilmastonmuutoksen hillinnän nykyistä parempaa huomioimista kuntien rakennusjärjestyksissä. Ilmastokestävyyttä on syytä vahvistaa, etenkin koska Vihti on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta jo vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteiden kanssa linjassa olevalla rakennusjärjestyksellä edistetään ja lisätään kestävästä liikkumista, viherrakennetta ja kestävästä rakentamista sekä sopeudutaan ilmastonmuutokseen.

Rakennusjärjestyksellä voidaan vaikuttaa huomattavasti rakennetun ympäristön viihtyisyyteen, luonnon monimuotoisuuteen ja hiilivarastojen ja hiilinielujen ylläpitoon. Rakennusjärjestyksessä voidaan esimerkiksi edellyttää tonttien pinta-alan kasvipeitteisyydestä esimerkiksi määräämällä viherkertoimesta tai kasvillisen alan osuudesta tontista. On hyvä, että puiden suojaamisesta ja toissijaisesti niiden korvaamisesta asemakaava-alueella määrätään rakennusjärjestyksessä.

Ilmastovaikutusten kannalta on tärkeää, että kasvullista alaa ja etenkin puita säilytetään kaikilla tonteilla ja piha-alueilla. Ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ELY-keskus suosittaa seuraavaa täydennystä:

”Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisena, mieluiten puustoisena. Istutusten kasvilajisto tulee valita kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien.”

On myös hyvä edellyttää haitallisten vieraslajien leviämisen estämistä ja niiden poistamista esirakentamisvaiheessa.

Rakennusjärjestysluonnoksessa pyöräpaikkojen määrä on pieni ja epäsuhteessa autopaikkojen määrään nähden. ELY-keskus katsoo, että pyöräpaikkojen määrä ja laatu eivät ole riittäviä Vihdin kunnan tavoitteisiin nähden, ja näitä tulisi ohjata rakennusjärjestyksellä. Tämä tarkoittaa pyöräpaikkojen suurempaa määrää sekä pyöräpaikkojen helppokulkuisuutta, runkolukitusta ja säältä suojaamista.

Kiertotalouden edistämiseksi on rakennuksen tai sen osan purkamista koskevassa määräyksessä hyvä mainita että, purkamisessa tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita ja jätelain etusijajärjestyttä, jonka mukaisesti purkumateriaalien ja maamassojen syntyä ensisijaisesti estetään ja toissijaisesti pyritään kierrättämään mahdollisimman tehokkaasti.

#### Valmistelijan vastine:

Täydennetään ehdotusta: ”Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisena, mieluiten puustoisena. Istutusten kasvilajisto tulee valita kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien.”

Täydennetään ehdotusta: ”Haitalliset vieraslajit tulee poistaa rakennuspaikalta esirakentamisvaiheessa niiden leviämisen estämiseksi.”

Pyöräpaikkojen määrän osalta rakennusjärjestyksen määräys asettaa vähimmäistason, joka koskee lähinnä haja-asutusalueita ja niille sijoittuvia pientaloja, joiden osalta pakotettu pyöräpaikkojen lisääminen ei ole tarkoituksenmukaista, vaan on parempi edellyttää kohtuullista määrää, jolloin tavoitetta saadaan edistettyä ilman kohtuutonta kustannusvaikutusta yksityiselle rakentajalle. Asemakaavoissa voidaan antaa määräyksiä suuremmasta pyöräpaikkojen määrästä.

#### Muuta

Rakennusjärjestysluonnoksen 33 §:n mukaan ranta-alueilla, joissa ei ole voimassa asema- tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, rakentaminen edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamispäätöstä. ELY-keskus huomauttaa, että tässä yhteydessä yleiskaavan tulee olla sellainen, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Kohta tulee korjata seuraavaan versioon.

Rakennusjärjestysluonnoksen 42 §:ssä todetaan, että kumotusta rakennusjärjestyksestä jäävät voimaan rakennusjärjestyksen liitteessä 1 mainitut lisämääräykset koskien ennen 1.1.2000 hyväksytyjä asemakaavoja. Näitä ei ollut lausuntopyyntöaineistossa. ELY-keskus katsoo, että nyt päivitettävän rakennusjärjestyksen tulee olla kokonaisuus eli selkeyden vuoksi rakennusjärjestykseen tulee liittää tarvittavat liitteet eikä viitata kumottavan rakennusjärjestyksen liitteeseen.

Rakennusjärjestysluonnoksen 53 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä tulvakorkeus tai pyydettyvä lausunto Uudenmaan ELY-keskukselta. Vireillä olevan aluehallinnon uudistuksen vuoksi Uudenmaan ELY-keskus on syytä korvata esimerkiksi termillä ”alueellinen tulvariskien hallinnasta vastaava viranomainen” tai jättää taho mainitsematta. Myös, mikäli rakennusjärjestykseen tulee maininta esimerkiksi Uudenmaan ELY-keskuksesta liittyen naapurin kuulemisiin, tulee huomioida sama termiasia.

Rakennusjärjestysluonnoksessa mainitaan rakennuslaki. Kohta tulee korjata rakentamislaki.

#### Valmistelijan vastine:

Täydennetään määräystä ottamaan huomioon, että yleiskaavan tulee olla sellainen, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Huomio 42 §:stä on täysin asianmukainen. Rakennusjärjestyksen liite 1 on mukana ehdotusvaiheessa nähtävillä tulevassa versiossa. Liite on jäänyt pois luonnoksesta virheen vuoksi. Sisällöltään se on sama, kuin nykyisessä rakennusjärjestyksessä oleva.

Täsmennetään 53 §:n yhteysviranomaisen nimitystä esityksen mukaisesti, jotta viittaukset eivät vanhene.

Korjataan virheet termeissä.

Vihdin kunnan mittaus- ja paikkatietopalvelut, annettu 23.1.2025:  
Rakennusjärjestykseen tulisi lisätä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 84§:n mukainen osoitemerkitäasia.

Esim.

Rakennuksen ja rakennuspaikan osoitemerkin

Rakennetun kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen asettamaan kunnan vahvistaman osoitenumeron ja porrashuoneen tunnuksen siten, että se on osoitteen mukaiselta kulkuväylältä selkeästi havaittavissa myös pimeään aikaan.

Osoitemerkin tulee opastaa myös hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöintiä kiinteistölle.

Mikäli rakennus ei ole kadun tai tien välittömässä läheisyydessä, on osoitenumero asetettava näkyvään paikkaan kiinteistön liittymään. Osoitemerkitöjen on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen osittaisessa lopputarkastuksessa.

Valmistelijan vastine:

Luonnosta laadittaessa oli epäselvää, voidaanko osoitemerkinä antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä. Sittemmin asia on selvinnyt.

Täydennetään pykälää ehdotetun mukaisesti ja lisätään suuria kohteita koskeva opastetulumääräys.

Lohjan ympäristöterveyspalvelut, annettu 23.1.2025:

Rakennusjärjestyksessä olisi hyvä olla maininta, että rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdolliset radonhaitat.

§ 8 Rakennuksen tai sen osan purkaminen olisi hyvä lisätä kohta:

Purkutyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly-, tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristöön.

Valmistelijan vastine:

Täydennetään lausunnon mukaisesti.

Fingrid Oyj, annettu 22.1.2025:

Voimajohtoihin ei ole otettu kantaa rakennusjärjestysluonnoksessa ja asia on kunnan harkinnassa. Lausunnossa on listattu asioita, jotka tulee ottaa huomioon voimajohtoalueisiin liittyen.

Valmistelijan vastine:

Lähtökohta on, että rakentamisen luvituksen ja ohjauksen yhteydessä otetaan aina huomioon voimajohtoalueet ja ohjataan hankkeeseen ryhtyvät matalalla kynnyksellä ottamaan yhteyttä johdonomistajaan tai pyydetään lausuntoa viran puolesta. Erilliselle määräykselle ei ole tarvetta, vaan asia voidaan hoitaa joustavammin neuvonnan ja valmistelun yhteydessä. Kaava- ja muissa prosesseissa risteämälausunnot pyydetään joka tapauksessa.

Muistutukset 1 ja 2, saapuneet 24.1.2025:

Pyydetään muuttamaan pykälä 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 22, 28.

Valmistelijan vastineet pykälittäin:

#### 5 §

Rakennusjärjestyksellä voidaan antaa määräyksiä koskien rakennetun ympäristön hoitoa (RakL 17 § 3. mom 7. kohta). Tällainen määräys on tarpeen, jotta rakennusvalvontaviranomainen voi puuttua epäkohtiin.

#### 7 §

Vesihuoltolain 7 ja 8 § mukaan alueelle, jossa toteutuu vesihuollon järjestämisvelvollisuus eikä vesihuoltoa voida muulla tavoin toteuttaa, tulee vahvistaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alue. Toiminta-alueen vahvistaa kunta.

#### 8 §

Rakentamislain 55 §:n mukaisesti rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (*purkamisilmoitus*). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista. Asbestikartoitusvaatimus tulee laista eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista (684/2015) sekä valtioneuvoston asetuksesta asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Asia on otettu mukaan rakennusjärjestykseen informatiivisista syistä. Pakottavaa lainsäädäntöä on joka tapauksessa noudatettava.

#### 9 §

Määräys on otettu mukaan, jotta tulkinnanvaraiset asiat voidaan ratkaista tapauskohtaisesti harkiten. Pääsääntö on, että asiat on joko määrätty luvanvaraisiksi joko lain tai rakennusjärjestyksen perusteella, mutta aina on olemassa mahdollisuus, ettei luvan tarve käy yksiselitteisesti ilmi näiden perusteella.

Rakennusvalvonta ei tee erillisiä päätöksiä koskien lupavapautta hankkeissa, jotka ovat selkeästi luvasta vapautettuja.

#### 11 §

Pykälässä mainittu pinta-ala- ja korkeusrajoitus koskee aluepalovaaran kannalta vähäisiksi arvioituja rakennuksia, jotka saadaan sijoittaa alle 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta. Luvan tarpeesta vapautettuja rakennuskohteita koskee joka tapauksessa lain 4 metrin vähimmäisvaatimus. Määräyksen tarkoitus on, kuten pykälätekstin esimerkeistä käy ilmi, mahdollistaa esimerkiksi jätekatoksen sijoittaminen joustavasti. Katualueita vasten kunnan myöntämä suostumus on kuitenkin tarpeen, jotta sijoittamisesta ei aiheudu näkemäesteitä tai haittaa auraukselle tai muulle katualueen kunnossapidolle. Luvanvaraisuudesta vapautettuja hankkeita rakennusjärjestyksen määräykset eivät joka

tapauksessa koske, vaan niitä säädellään ainoastaan laissa ja mahdollisissa kaavoissa. Perustellusta syystä rakennusvalvonta voi hakemuksesta myöntää vähäisen poikkeamisen myös näistä etäisyysvaatimuksista.

13 §

Määräys on tarpeen, jotta rakentamista voidaan ohjata ja rakennusvalvonta voi puuttua epäkohtiin.

14 §

Muistutuksessa mainitut hallinlattiat ovat esimerkki rakennuksen ominaisuuksista, joiden perusteella lattiapinnan korkeutta koskevasta määräyksestä on sallittua poiketa. Esimerkiksi asuinrakennusten kohdalla määräys on tarpeen kosteusteknisen toimivuuden varmistamiseksi. Perustellusta syystä määräyksestä voidaan myöntää poikkeuksia.

15 §

Aidat on vapautettu luvan tarpeesta. Näkemäestettä ei saa muodostaa ja rakennuspaikkojen välisestä aidasta on sovittava kiinteistönomistajien kesken.

16 §

Pengertämisestä, tukimuureista ja maanpinnan tasauksesta aiheutuu vuosittain useampia rakennusvalvonnan selvitettäväksi päätyviä erimielisyyksiä. Rakennuspaikan ominaisuudet tulee huomioida suunnittelussa, joten on tärkeää antaa yhtäläiset määräykset, joiden perusteella asioita tarkastellaan.

18 §

Laissa on vapautettu luvan tarpeesta sillat, jotka liittyvät hyväksytyyn tie- tai ratasuunnitelmaan. Muiden siltojen osalta luvan tarve on selvitettävä tapauskohtaisesti, koska lainsäätäjä ei ole vapauttanut kaikkia muita siltoja luvan tarpeesta.

22 §

Kts. vastine 11 §:ään. Kaltevuusvaatimus koskee jäteastian vetomatkaa. Jos jäteautolla on pääsy jäteastian läheisyyteen, vetomatka lyhenee vastaavasti. Määräys on laadittu ajatellen kiinteistöjen käyttöturvallisuutta ja jätehuollon työturvallisuutta.

Muut tarkennukset, joihin muistuttaja viittaa:

Rakentamislupaa ei jatkossakaan tarvita esimerkiksi parveke- tai terassilasitukseen, jos uutta kerrosalaa ei muodostu, joten jatkossakaan em. lasitukset eivät vaadi lupaa, jos vähintään 30 % seinäpinnasta on avattavissa, koska tällöin tilaa ei lasketa kerrosalaan.

Rakentamislain soveltamisesta ei ole vielä olemassa oikeuskäytäntöä. Alle 30 m<sup>2</sup> rakennuksen rakentaminen kiinni olemassa olevaan rakennukseen voidaan katsoa laajennukseksi, jolloin hanke edellyttäisi rakentamislain 42 §:n mukaisesti rakentamislupaa. Katosten osalta tulkinta on tällä hetkellä, ettei toimenpide edellyttäisi rakentamislupaa, jos 42 §:n lupakynnys ei ylity. 4 metrin etäisyysvaatimus rakennuspaikan rajoista koskee rakennuksia ja rakennuskohteita.

Muistutus 3, annettu 24.1.2025:

Muistutus koski lintujen pesimäajan huomioimista, puiden kaatoa, rakennusten purkamisajankohtaa (esim. lepakot), rantarakentamista, vesistöjen (kuormitus), ympäristön ja kulttuurihistoriallisten maisemien huomioimista.

Valmistelijan vastine:

Muistutuksessa kerrotut asiat on huomioitu rakennusjärjestysluonnoksessa. Muistutuksen pohjalta täydennetään puiden kaatamista koskevaa pykälää maininnalla luonnonsuojelulain 70 §:n määräyksestä. Purkamista koskevaan pykälään lisätään maininta luontodirektiivilajien huomioon ottamisesta ennen purkutyöhön ryhtymistä (mm. lepakkokartoitus).

Lausuntojen ja muistutusten lisäksi on ilmennyt tarve täydentää rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaista luetteloa rakentamislain 42 §:n §. momentin 8. kohdan osalta siten, että myös pilaantumattomien maiden pysyvä sijoittaminen (ns. maankaatopaikka) katsotaan luvanvaraiseksi toimenpiteeksi, jotta määräys on yksiselitteinen. Lisäksi loppuun on lisätty aiemmasta rakennusjärjestyksestä voimaan jäävät lisämääräykset koskien ennen 1.1.2000 hyväksytyttä asemakaavoja.

Ehdotus rakennusjärjestykseksi on laadittu luonnoksen ja kuulemisessa saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta.

Valmistelija Juho Raunio, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 1981 001

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Jouko Rapp

Ehdotus Ympäristölautakunta päättää

-	hyväksyä muistutuksiin ja lausuntoihin annetut vastineet;
-	asettaa rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville siten, kuin lainsäädännössä on asiasta säädetty, sekä
-	ilmoittaa nähtäville asettamisesta niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan sekä lehti-ilmoituksella, koska laajempi tiedottaminen on asian merkittävyys huomioiden tarpeen.
-	Ehdotuksesta pyydetään lausunnot: Uudenmaan ELY-keskukselta Uudenmaan liitolta Karkkilan kaupungilta Lopen kunnalta Hyvinkään kaupungilta Nurmijärven kunnalta Espoon kaupungilta Kirkkonummen kunnalta Siuntion kunnalta Lohjan kaupungilta Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta Länsi-Uudenmaan museolta Lohjan ympäristöterveyspalveluilta Väylävirastolta



Fingrid Oyj:ltä  
Caruna Oy:ltä  
Elenia Oy:ltä

Kunnan jäsenille ja osallisille varataan tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta nähtävilläoloajan puitteissa.

Rakennusjärjestysehdotus pidetään nähtävillä vähintään 30 päivän ajan.

Päätös

Ympäristölautakunta päätti

-	hyväksyä muistutuksiin ja lausuntoihin annetut vastineet;
-	asettaa rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville siten, kuin lainsäädännössä on asiasta säädetty, sekä
-	ilmoittaa nähtäville asettamisesta niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan sekä lehti-ilmoituksella, koska laajempi tiedottaminen on asian merkittävyys huomioiden tarpeen.
-	Ehdotuksesta pyydetään lausunnot: Uudenmaan ELY-keskukselta Uudenmaan liitolta Karkkilan kaupungilta Lopen kunnalta Hyvinkään kaupungilta Nurmijärven kunnalta Espoon kaupungilta Kirkkonummen kunnalta Siuntion kunnalta Lohjan kaupungilta Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta Länsi-Uudenmaan museolta Lohjan ympäristöterveyspalveluilta Väylävirastolta Fingrid Oyj:ltä Caruna Oy:ltä Elenia Oy:ltä  Kunnan jäsenille ja osallisille varataan tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta nähtävilläoloajan puitteissa.

Rakennusjärjestysehdotus pidetään nähtävillä vähintään 30 päivän ajan.

Tämä asia tarkastettiin kokouksessa.

Tiedoksi

Ympäristölautakunta 13.03.2025 § 18

Vihdin ympäristölautakunta on 5.2.2025 § 6 päättänyt asettaa rakennusjärjestysehdotuksen Maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen tarkoittamilla tavoilla nähtävälle vuorovaikutusprosessin käymiseksi. Rakennusjärjestysehdotus on ollut nähtävillä ajalla 10.2.-11.3.2025

Saadut muistukset ja lausunnot vastine-ehdotuksineen:

Lohjan ympäristöterveyspalvelut 26.2.2025:  
Ei lausuttavaa.

Fingrid Oyj 7.3.2025:  
Ei lausuttavaa.

Uudenmaan liitto 7.3.2025:  
Ei lausuttavaa.

Länsi-Uudenmaan museo 11.3.2025:  
Ei huomautettavaa ehdotuksesta.

Uudenmaan ELY-keskus 11.3.2025:  
"Lausunto Vihdin rakennusjärjestysehdotuksesta  
Vihdin kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta 11.3.2025 mennessä.  
Rakennusjärjestyksen uusiminen on tullut kunnassa ajankohtaiseksi uuden rakentamislain myötä. ELY-keskuksen lausunto on osittain otettu rakennusjärjestysehdotuksen laadinnassa huomioon. ELY-keskus kiinnittää huomiota rakennusjärjestysehdotuksessa vielä seuraaviin asioihin:

Rakennusjärjestyksen päivittäminen

ELY-keskus lausui luonnosvaiheessa, että rakennusjärjestyksen päivittäminen tulisi aloittaa uudelleen nyt, kun rakentamislaki on voimassa. Perusteluissaan ELY-keskus viittasi rakentamislain siirtymäsääntöön, jonka mukaan: "Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä."

Kunta on vastineessaan todennut, että rakennusjärjestyksen laatimiseen sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä ja maankäyttö- ja rakennusasetusta. Tämä on ristiriidassa sen kanssa, että rakennusjärjestyksen uudistamiseen on nimenomaan ryhdytty 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain vuoksi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan siirtymäsääntöksen perusteella maankäyttö- ja rakennuslain aikana vireille tulleeseen rakennusjärjestyksen päivittämisohjelmahan tulisi soveltaa edelleen maankäyttö- ja rakennuslakia eikä hyväksyttyä rakentamislakia, kuten kuntakin on tunnistanut. Tällöin rakennusjärjestyksessä ei kuitenkaan voida huomioida uuden rakentamislain säännöksiä. ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa lausumansa rakennusjärjestyksen päivittämisen aloittamisajankohdan

osalta, ja katsoo, että työ tulisi aloittaa uudelleen nyt rakentamislain ollessa voimassa.

#### Käyttötarkoituksen muutos

Rakennusjärjestysluonnoksesta antamassaan lausunnossa ELY-keskus katsoi, että luonnoksessa ei ollut arvoitu, mitä vaikutuksia Vihdin kunnalle aiheutuu 24 §:n määräyksestä koskien käyttötarkoituksen muutoksia. Kunta on vastineessaan todennut, että rakennusjärjestyksen käyttötarkoituksen muuttamista koskeva kohta on kunnan tavoitteiden mukainen, eikä muutoksesta ole tehty tarkempia selvityksiä tai vaikutusarvioita.

Lain mukaan rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lainkohdan yksityiskohtaisten perustelujen mukaan tällaisiksi vaikutuksiksi katsotaan esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutuminen sekä kunnalle aiheutuvat ongelmat esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi.

Perustelujen mukaan kunnan olisi arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien velvoitteiden kannalta. ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa lausumansa, ja katsoo, että käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset tulee arvioida. On tuotava esille muun muassa se, kuinka suurta määrää rakennuksia määräys koskee. Rakennusjärjestyksen aineistoa tulee tältä osin täydentää.

#### Rakennusoikeus ranta-alueella

ELY-keskus edellytti rakennusjärjestyksen luonnosvaiheessa määrittelemään enimmäisrakennusoikeuden ranta-alueen lomarakennuksille. Kunta on vastineessaan todennut, että rantarakentamisoikeuden määrä on Vihdin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen.

ELY-keskus toistaa tältä osin luonnosvaiheessa lausumansa. Rakennusjärjestyksissä Uudellamaalla lomarakennuksen rakennusoikeus on ollut vakiintuneesti enintään 150 k-m<sup>2</sup>. Alueidenkäyttölain 73 §:n mukaan laadittaessa kaavaa rannalle pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi tulee katsoa, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuvat muun muassa rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. ELY-keskus pitää 250 k-m<sup>2</sup> enimmäismitoitusta tästä näkökulmasta ongelmallisena. Edes ranta- asemakaavoituksessa ei yleensä sallita nyt esitetyn suuruista lomarakentamista, eikä rakennusjärjestyksellä voida sallia suurempaa rakennusoikeutta kuin mitä ranta-asemakaavalla sallittaisiin. Lisäksi tulee huomioida, että käsiteltäessä alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisia poikkeamisia, voidaan joutua maanomistajien näkökulmasta ikäviin tilanteisiin, mikäli rakennusjärjestyksen mahdollistamaa rakentamisen määrää ei rannan erityispiirteistä johtuen voida myöntää.

ELY-keskus muistuttaa, että Vihdissä on voimassa oikeusvaikutteisia yleiskaavoja, joissa ei ole määritelty rannan loma-asuntojen korttelialueille enimmäiskerrosneliömetrimääriä. Näiden kaavojen alueella rakennusjärjestys määrittelee mahdollisen sallittavan rakentamisen enimmäismäärän. Näillä alueilla rakentamisen määrän merkittävä lisääminen suhteessa kaavojen laadinnan aikana voimassa olleisiin rakennusjärjestyksiin voi aiheuttaa rannan ominaispiirteiden säilymisen näkökulmasta kestävämmän tilanteen. Rakennusoikeuden merkittävä lisääminen on asia, joka tulee ratkaista kaavoituksen kautta. ELY-keskus katsoo edelleen, että loma-asumisen mitoitusta rakennusjärjestyksessä tulee korjata. Tässä yhteydessä tulee muistaa, että rantojen maankäyttöön liittyy monia ympäristöllisiä ja maisemallisia reunaehtoja, joiden vuoksi rakentamisen määrää on tarpeen säännellä tiukemmin kuin kuivalle maalle rakentamista. ELY-keskus muistuttaa mahdollisuudesta poiketa rakennusjärjestyksestä tilanteissa, joissa halutaan poikkeuksellisesti sallia suuri rakennusoikeus ranta-alueella.

## Melu

Rakennusjärjestysehdotuksen 23 §:ssä on määrätty, että rakennusten savupiiput, lämmityslaitteiden ulkoyksiköt sekä ilmanvaihtolaitteet on toteutettava siten, ettei savu- ja poistokaasujen sekä melun leviäminen ympäristöön aiheuta merkittävää haittaa naapurikiinteistöille. ELY-keskus toistaa rakennusjärjestysluonnoksesta lausumansa, ja toteaa, että 23 §:ään on syytä tarkentaa, että tässä yhteydessä tulee noudattaa ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017).

## Pohjavesi

Pohjavesien osalta ELY-keskus toistaa rakennusjärjestysluonnoksesta lausumansa. ELY-keskus katsoo, että rakennusjärjestyksessä on syytä antaa erityismääräykset koskien pohjavesialueilla rakentamista.”

## Valmistelijan vastineet:

### Rakennusjärjestyksen päivittäminen

Vihdin kunnan näkemys on, että siirtymäsäännöksen sanamuoto tarkoittaa sovellettavaa menettelytapaa, jotta lainsäädäntöä ei noudateta taannehtivasti, mutta ettei se estä säätämästä rakennusjärjestystä uuden lain mukaiseksi. Uuden rakennusjärjestyksen valmistelu on aloitettu – lain sallimasta kahden vuoden siirtymäajasta huolimatta – hyvissä ajoin, jotta uusi rakennusjärjestys saataisiin voimaan ilman tarpeetonta viivettä.

### Käyttötarkoituksen muutos

Vihdissä oli Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 yhteensä 2 408 kesämökkiä. Kunnassa on valmistunut vuonna 2017 paikkatietoanalyysit ja selvitys vapaa-ajan asumisen käyttötarkoituksen muutoksen vaikutuksista Vihdissä. Selvityksessä on esitetty alueiden soveltuvuus rakennusten

käyttötarkoituksen muuttamiseen. Arviointikriteereinä on käytetty infrastruktuuria, luonto- ja kulttuuriarvoja sekä palveluiden saavutettavuutta. Selvityksen ajantasaisuutta ei ole tuon ajankohdan jälkeen arvioitu. Käyttötarkoituksen muuttamista koskeva määräys on lisätty rakennusjärjestysluonnokseen valmistelutyöryhmässä, joka on arvioinut selvitysten tarpeen.

Rakennusjärjestysehdotuksen 24 §:n mukaan vapaa-ajan asunto voidaan muuttaa pysyvään asuinkäyttöön poikkeamisluvalla ranta-alueella. Käyttötarkoituksen muutokset voivat vaatia poikkeamista myös kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Vihdissä on voimassa olevia osayleiskaavoja, joilla on osoitettu loma-asuntoalueita myös ranta-alueiden ulkopuolelle. Rakennusjärjestyksen 24 §:n määräystä tarkennetaan tältä osin.

Tarkennetaan 24 § teksti kuulumaan seuraavasti:

”Ranta-alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, edellytetään lisäksi poikkeamista alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella.”

Pykälän aiempi sanamuoto kuului:

”Ranta-alueella, jolla ei ole voimassa kaavaa, edellytetään lisäksi alueidenkäyttölain mukaista poikkeamista.”

Lisäksi on todettu tarve täsmentää suunnittelutarvealuetta koskevaa 26 §:n määräystä teknisellä korjauksella, koska Vihdin strateginen yleiskaava on voimassa koko kunnan alueella ja siinä määritellyillä kulttuuriympäristöalueilla ja luonnonsuojelualueilla on laissa tarkoitettu velvoite tarkempaan suunnitteluun. Täsmennyksellä otetaan huomioon em. seikka ja tuodaan se selkeyden vuoksi myös rakennusjärjestyksen pykälätekstiin. Pykälän ensimmäisen kohdan uusi sanamuoto kuuluu:

”Alueidenkäyttölaissa tarkoitettujen suunnittelutarvealueiden sekä merkittävien ympäristövaikutusten vuoksi tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa edellyttävän *kuten valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin sekä luonnonsuojelualueille sijoittuvan* rakentamisen lisäksi määrätään alueidenkäyttölain nojalla Vihdin kunnan asemakaavoittamattomasta alueesta suunnittelutarvealueeksi seuraavat alueet” - -

Pykälän ensimmäisen kohdan aiempi sanamuoto kuului:

”Alueidenkäyttölaissa tarkoitettujen suunnittelutarvealueiden sekä merkittävien ympäristövaikutusten vuoksi tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa edellyttävän rakentamisen lisäksi määrätään alueidenkäyttölain nojalla Vihdin kunnan asemakaavoittamattomasta alueesta suunnittelutarvealueeksi seuraavat alueet” - -

Melu

Todetaan edelleen, että uudessa rakennusjärjestyksessä on pyritty välttämään viittauksia yksittäisiin asetuksiin, sillä ajantasaista lainsäädäntöä ja asetuksia on kuitenkin noudatettava. Tarkkojen viittausten välttämiseksi pyritään myös välttämään tilanteita, joissa asetusten muutokset aiheuttavat virheellisiä viittauksia ja tulkinnanvaraisuutta. Rakennusjärjestysehdotuksesta on jo luonnosvaiheessa poistettu myös ohjeellisia viittauksia.

Pohjavesi

Pohjavesialueiden rakentamisen osalta todetaan, että ympäristönsuojelumääräykset ja ympäristönsuojelua koskevat lait säätelevät rakentamista niiltä osin, kuin rakennusjärjestys tai kaavat eivät tarkemmin määrää.

Lausuntojen vastineissa mainittujen täsmennysten lisäksi on todettu ja suoritettu teknisiä korjauksia: sanamuoto rakennuslupa muutettu rakentamisluvaksi niihin kohtiin, joissa virheellinen muoto oli jäänyt aiemmin korjaamatta.

Muutokset ovat luonteeltaan teknisiä, eikä määräysten sisältö tai velvoittavuus niiden johdosta muutu, joten rakennusjärjestysehdotus voidaan viedä hyväksyntäkäsittelyyn ilman uutta nähtävilläoloa.

Valmistelija	Juho Raunio etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 198 1001
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Jouko Rapp
Käsittely	Käsittelyn kuluessa esittelijä muutti vastineitaan Uudenmaan ELY:n lausuntoihin.

Esittelijän muutetut vastineet:

Rakennusjärjestyksen päivittäminen

Vihdin kunnan näkemys on, että siirtymäsäännöksen sanamuoto tarkoittaa sovellettavaa menettelytapaa, jotta lainsäädäntöä ei noudateta taannehtivasti, mutta ettei se estä säätämästä rakennusjärjestyksestä uuden lain mukaiseksi. Uuden rakennusjärjestyksen valmistelu on aloitettu – lain sallimasta kahden vuoden siirtymäajasta huolimatta – hyvissä ajoin, jotta uusi rakennusjärjestys saataisiin voimaan ilman tarpeetonta viivettä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vireillä olevia kaavoja, rakentamismääräyksiä ja rakennusjärjestyksiä koskevat erityiset siirtymäsäännökset, jotka mahdollistavat joustavan käsittelyn (MRL 209 §). Koko prosessia ei tarvitse aloittaa alusta uuden lain tultua voimaan, vaikka uudistamisprosessi olisi pantu vireille ennen uuden lain voimaan astumista.

## Käyttötarkoituksen muutos

Vihdissä oli Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 yhteensä 2 408 kesämökkiä. Kunnassa on valmistunut vuonna 2017 paikkatietoanalyysit ja selvitys vapaa-ajan asumisen käyttötarkoituksen muutoksen vaikutuksista Vihdissä. Selvityksessä on esitetty alueiden soveltuvuus rakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseen. Arviointikriteereinä on käytetty infrastruktuuria, luonto- ja kulttuuriarvoja sekä palveluiden saavutettavuutta. Selvityksen ajantasaisuutta ei ole tuon ajankohdan jälkeen arvioitu.

Rakennusjärjestysehdotuksen 24 §:n mukaan vapaa-ajan asunto voidaan muuttaa pysyvään asuinkäyttöön poikkeamisluvalla ranta-alueella. Käyttötarkoituksen muutokset voivat vaatia poikkeamista myös kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Vihdissä on voimassa olevia osayleiskaavoja, joilla on osoitettu loma-asuntoalueita myös ranta-alueiden ulkopuolelle. Rakennusjärjestyksen 24 §:n määräystä tarkennetaan tältä osin.

Tarkennetaan 24 § teksti kuulumaan seuraavasti:

”Ranta-alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, edellytetään lisäksi poikkeamista alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella.”

Pykälän aiempi sanamuoto kuului:

”Ranta-alueella, jolla ei ole voimassa kaavaa, edellytetään lisäksi alueidenkäyttölain mukaista poikkeamista.”

Lisäksi on todettu tarve täsmentää suunnittelutarvealuetta koskevaa 26 §:n määräystä teknisellä korjauksella, koska Vihdin strateginen yleiskaava on voimassa koko kunnan alueella ja siinä määritellyillä kulttuuriympäristöalueilla ja luonnonsuojelualueilla on laissa tarkoitettu velvoite tarkempaan suunnitteluun. Täsmennyksellä otetaan huomioon em. seikka ja tuodaan se selkeyden vuoksi myös rakennusjärjestyksen pykälätekstiin. Pykälän ensimmäisen kohdan uusi sanamuoto kuuluu:

”Alueidenkäyttölaissa tarkoitettujen suunnittelutarvealueiden sekä merkittävien ympäristövaikutusten vuoksi tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa edellyttävän *kuten valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin sekä luonnonsuojelualueille sijoittuvan* rakentamisen lisäksi määrätään alueidenkäyttölain nojalla Vihdin kunnan asemakaavoittamattomasta alueesta suunnittelutarvealueeksi seuraavat alueet” - -

Pykälän ensimmäisen kohdan aiempi sanamuoto kuului:

”Alueidenkäyttölaissa tarkoitettujen suunnittelutarvealueiden sekä merkittävien ympäristövaikutusten vuoksi tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa edellyttävän rakentamisen lisäksi määrätään

alueidenkäyttölain nojalla Vihdin kunnan asemakaavoittamattomasta alueesta suunnittelutarvealueeksi seuraavat alueet” - -

#### Rakennusoikeus ranta-alueilla

ELY-keskus edellytti rakennusjärjestyksen luonnosvaiheessa määrittelemään enimmäisrakennusoikeuden ranta-alueen lomarakennuksille. Kunta on vastineessaan todennut, että rantarakentamisoikeuden määrä on Vihdin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen. Uudellamaallakin mm. Mäntsälässä rakennusjärjestyksellä sallitaan isompi kuin ELY:n vaatima enintään 150 k-m<sup>2</sup> rakentaminen.

Mitä tulee alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisten poikkeamisten ikäviin tilanteisiin, mikäli rakennusjärjestyksen mahdollistamaa suurinta rakentamisen määrää ei rannan erityispiirteistä johtuen voida joillekin myöntää, niin tämä on selvää, jos perustelu on olemassa. Joidenkin rantatonttien lain mukaan perusteltu pienempi rakentamismahdollisuus ei kuitenkaan ole peruste tai hyväksyttävä syy kieltää muilta suurempi rakentamismäärä.

Vihdin kunta kokee oudoksi perusteen, että joku rakennusjärjestyksen asia jossain naapurikunnassa on ”vakiinnuttanut” Uudenmaan ELY:n käytännön. Jokainen kunta tekee omalta näkökannaltaan mahdollisimman hyvän ja toimivan rakennusjärjestyksen, emmekä yhtään huononna heidän tavoitteitaan.

Kun Vihdissä ei ole (ELY:n mukaankin) määritelty voimassa olevien osayleiskaavojen mukaan rannan loma-asuntojen enimmäiskerrosneliömääriä, niin Vihdin uusi rakennusjärjestys määrittelee maksimikoon ja vähentää, eikä siis lisää rakentamisen määrää. Rakentamisluvassa määritellään muut mahdolliset reunaehdot.

#### Melu

Todetaan edelleen, että uudessa rakennusjärjestyksessä on pyritty välttämään viittauksia yksittäisiin asetuksiin, sillä ajantasaista lainsäädäntöä ja asetuksia on kuitenkin noudatettava. Tarkkojen viittausten välttämiseksi pyritään myös välttämään tilanteita, joissa asetusten muutokset aiheuttavat virheellisiä viittauksia ja tulkinnanvaraisuutta. Rakennusjärjestysehdotuksesta on jo luonnosvaiheessa poistettu myös ohjeellisia viittauksia.

#### Pohjavesi

Pohjavesialueiden rakentamisen osalta todetaan, että ympäristönsuojelumääräykset ja ympäristönsuojelua koskevat lait säätelevät rakentamista niiltä osin, kuin rakennusjärjestys tai kaavat eivät tarkemmin määrää.



Lausuntojen vastineissa mainittujen täsmennysten lisäksi on todettu ja suoritettu teknisiä korjauksia: sanamuoto rakennuslupa muutettu rakentamisluvaksi niihin kohtiin, joissa virheellinen muoto oli jäänyt aiemmin korjaamatta.

Muutokset ovat luonteeltaan teknisiä, eikä määräysten sisältö tai velvoittavuus niiden johdosta muutu, joten rakennusjärjestysehdotus voidaan viedä hyväksyntäkäsittelyyn ilman uutta nähtävilläoloa.

Esittelijä teki seuraavat muutokset liitteenä olevaan Rakennusjärjestykseen:

Muutettu §24:

#### §24 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen

Kaikkialla kunnan alueella pois lukien luonnonsuojelualueet voidaan muuttaa vapaa-ajan asunto pysyvään asuinkäyttöön suoralla rakentamisluvalla ja ranta-alueella poikkeamisluvalla, mikäli rakennus täyttää seuraavat ehdot:

- 1) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m<sup>2</sup>
  - 2) jos rakennus voidaan liittää jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ja ympäristönsuojelulain ehdot tai kaikki jäteveden ohjataan umpisäiliöön, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m<sup>2</sup>
  - 3) rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys
  - 4) asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen.
- Ranta-alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, edellytetään lisäksi alueidenkäyttölain 72 §:n mukaista poikkeamislupaa ennen uuden rakennuskohteen rakentamista.

Muutettu §34 ensimmäinen kappale

#### §34 Rakennuspaikka ranta-alueella

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesti ranta-alueilla, joissa ei ole voimassa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan perusteena, rakentaminen edellyttää rakentamislain 57§ mukaista poikkeamispäätöstä alueidenkäyttölain mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella.

Ehdotus

Yllä mainituin muutoksin Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä rakennusjärjestyksen ehdotuksesta pyydettyihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet ja
2. esittää kunnanhallitukselle, että se päättäisi esittää rakennusjärjestyksen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi

Päätös	<p>Yllä mainituin muutoksin Ympäristölautakunta päätti</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. hyväksyä rakennusjärjestyksen ehdotuksesta pyydettyihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet ja</li> <li>2. esittää kunnanhallitukselle, että se päättäisi esittää rakennusjärjestyksen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi</li> </ol>
Tiedoksi	
	<p>Kunnanhallitus 24.03.2025 § 78 374/10.03.00.00/2024</p>
Valmistelija	Juho Raunio etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 198 1001
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan rakennusjärjestyksen. Päivitetty rakennusjärjestys tulee voimaan 14.4.2025. Samasta ajankohdasta alkaen kumotaan voimassa oleva nykyinen rakennusjärjestys.
Käsittely	<p>Veli-Matti Laitinen esitti Pasi Saarion kannattamana, että rakennusjärjestyksen § 33 kirjausta ”Laidun tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.” muutettaisiin kuulumaan seuraavasti: ”Laidun tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle naapurissa sijaitsevasta asuin- ja vapaa-ajanrakennuksista.” Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.</p> <p>Toisena lisäyksenä Veli-Matti Laitinen esitti Pasi Saarion kannattamana, että rakennusjärjestykseen § 9 lisätään pykälän toiseksi momentiksi seuraava teksti: ”Kaava-alueella tai ranta-alueella sijaitseva enintään 15 m<sup>2</sup>:n tai kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva enintään 30 m<sup>2</sup>:n rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.” Kunnanhallitus hyväksyi esitetyn muutosesityksen.</p> <p>Markku Pietilä esitti, että §9 esitetystä lisäyksestä: ”Kaava-alueella tai ranta-alueella sijaitseva enintään 15 m<sup>2</sup>:n tai kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva enintään 30 m<sup>2</sup>:n rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.” poistetaan maininta ranta-alueesta. Esitys raukesi kannattamattomana.</p> <p>Keskustelun kuluessa kunnanhallitus evästi viranhaltijoita täydentämään ELY:lle annettavaa vastinetta rakennusjärjestyksen päivittämiseen liittyen.</p>
Päätös	Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan päivitetyn rakennusjärjestyksen. Päivitetty rakennusjärjestys tulee

voimaan 14.4.2025. Samasta ajankohdasta alkaen kumotaan voimassa oleva nykyinen rakennusjärjestys.

Tiedoksi