

Karkkilan kaupunki  
[kirjaamo@karkkila.fi](mailto:kirjaamo@karkkila.fi)

**Lausuntopyyntö 2.3.2026**

## **Lausunto rakennusjärjestysehdotuksesta, Karkkila**

Karkkilan kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta 9.4.2026 mennessä. Rakennusjärjestys uudistetaan vastaamaan 1.1.2025 voimaan tullutta rakentamislakia.

### **Lupa- ja valvontaviraston lausunto**

#### **Yhdyskuntarakenne**

##### Rakentamisen luvanvaraisuus

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että on hyvä varmistaa, että ehdotuksen sivujen 13-14 luettelo rakentamislupaa edellyttävistä hankkeista vastaa voimassa olevaa lainsäädäntöä. Esimerkiksi luvun 6 luettelon kohdassa 6 viitataan enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävään tapahtumarakenteeseen. Aikamäärettä on rakentamislain muutoksella muutettu kolmeen kuukauteen.

##### Suunnittelutarvealueet ja vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutokset

Rakennusjärjestysehdotuksen 15 §:ssä määrätään, että Karkkilan kaupungin asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lupa- ja valvontavirasto pitää esitystä perusteltuna, ja ratkaisu edistää suunnitteluun perustuvan alueidenkäytön kehittämistä kaupungin alueella.

Rakennusjärjestyksen 23 §:n mukaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi on mahdollista ilman poikkeamislupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä tietyin edellytyksin asemakaava- ja yleiskaava-alueiden sekä ranta-alueen ulkopuolella. Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, että rakennusjärjestyksen määräysten on perustuttava selvityksiin. Lausuntopyyntöaineistosta ei käy ilmi, minkälaisia yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia rakennusjärjestyksen 23 §:n mahdollistamalla rakentamisella voi muodostua. Kun määräys on pitkälti vastaava, kuin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä, selvityksessä on mahdollista tutkia myös nykyisen rakennusjärjestyksen määräyksen toteutuneita vaikutuksia. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto kiinnittää huomiota siihen, että 23 § on ehdotuksessa luvun 5, Rakentaminen ranta-alueella, alla.

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on edellytetty, että vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen edellyttää mm., että rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varrella. Rakennusjärjestysehdotuksessa edellytetään, että rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys. Lupa- ja valvontavirasto pitää

olennaisena, että pelastusajoneuvoille soveltuva yhteys on ympärivuotisen asumisen osalta ympärivuotisesti kuljettavissa. Tästä syystä Lupa- ja valvontavirasto pitää perustellumpana voimassa olevan rakennusjärjestyksen ehdon muotoilua.

#### Rakentaminen ranta-alueille

Ranta-alueen määritelmää on hyvä tarkistaa. Rantavyöhykettä ja ranta-aluetta ei tule sekoittaa keskenään. Esimerkiksi vaikka rantavyöhykkeen ei katsota ulottuvan pidemmälle kuin 200 metrin päähän rantaviivasta, voi rannan vaikutusalue ja ranta-alue ulottua yli 200 metrin päähänkin rantaviivasta.

Alueidenkäyttölaki 72 §:n viittaukseen on hyvä lisätä myös kyseisen pykälän toinen momentti.

Rakennusjärjestysehdotuksen 20 §:ssä todetaan rantamaiseman luonnonmukaisuuden säilyttämisen osalta seuraavasti: *Ranta-alueella rantamaiseman luonnonmukaisuus tulee säilyttää 15 m:n syvyisellä alueella rantaviivasta. Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot. Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.* Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, että määräysmuotoilu jättää epäselväksi, onko 15 metrin syvyisellä alueella rantaviivasta mahdollista rakentaa vai ei. Määräystä on syytä täsmentää.

## **Kulttuuriympäristö**

Kohtia 24.2, 24.3, 24.4, 24.5 ja 24.7 on tarkistettava siten, että luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske suojeltuja kohteita eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja -kohteita. Lupa- ja valvontavirasto tuo lisäksi esiin, että esimerkiksi aurinkosähköjärjestelmät eivät suojellussa rakennuksessa aina sovellu sijoitettaviksi pihajulkisivun puolelle eikä rakennusjärjestyksestä tule jäädä mielikuvaa, että aurinkosähköjärjestelmien sijoittaminen muualle kuin katujulkisivuun on aina mahdollista.

Kohdissa 25.2 ja 25.4 mainitaan, että vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä. Aluesuojelumerkintä viitanee arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että termi "aluesuojelumerkintä" tulee näissä kohdissa muuttaa selvyuden vuoksi termiksi "arvokas kulttuuriympäristö".

Rakennusjärjestysehdotuksen kohdassa 26.1 on avattu arvokkaan kulttuuriympäristöalueen tai -kohteen määritelmiä. Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, että RKY-alueen määritelmä on "Museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt" ja VAMA-alueen määritelmä on "valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet". Määritelmät on näiden osalta hyvä tarkistaa.

Ehdotuksen kohdassa 26.2 käsitellään erityisalueiden yleisiä määräyksiä. *Arvokaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan,*

*rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Määräys ei koske RakL 42 §:n perusteella luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita.* Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, että vaikka rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaan rakennuskohteelle ei tarvittaisi rakentamislupaa, ei se tarkoita muusta sääntelystä luopumista. Riippumatta siitä, edellyttääkö rakentaminen lupaa, kaikkia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä on tarpeen noudattaa. Tästä syystä Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kulttuuriympäristön ja maisema-alueiden huomioiminen koskee myös rakentamisluvasta vapautettujen rakennusten rakentamista, ja määräysmuotoilua on tästä syystä tarkistettava.

Kohtaa 26.3, "Suojellun rakennuksen määritelmiä", tulee täydentää, sillä rakennuksen suojeltuun tyyliin tai ominaispiirteisiin voivat kuulua myös mm. portaat, terassit ja parvekkeet sekä sisätiloissa esimerkiksi väliovet ja uunit. Kohdasta tulee käydä ilmi, että kyseessä on esimerkinomainen luettelo, koska esimerkiksi sisätiloissa kiinteä sisustus saattaa olla vain joiltain listassa esitetyiltä osin kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Lisäksi sisätiloiltaan suojellut rakennukset on useimmiten suojeltu erityislainsäädännön nojalla, jolloin kunkin kohteen tarkat suojelumääräykset ja suojelun kohdentuminen käyvät ilmi suojelupäätöksestä.

## **Pohjavedet**

Rakennusjärjestysehdotuksen mukaan energiakaivot on pohjavesialueilla kielletty, mikä on hyvä asia. Energiakaivojen ohella myös maalämpöpiirit edellyttävät pohjavesialueilla lähtökohtaisesti vesilain 3 luvun 2 § mukaisen luvan. Maalämpöpiirien toteuttaminen voi kuitenkin tulla kyseeseen, jos maaperä maalämpöpiirin alapuolella on savea 2-3 metrin paksuudelta. Vesiluvan tarve pohjavesialueille suunniteltujen maalämpöpiirien osalta tulee tarkastella tapauskohtaisesti. Lupa- ja valvontavirasto kehottaa vaihtoehtoisesti harkitsemaan horisontaalisten maalämpöpiirien kieltämistä pohjavesialueilla energiakaivojen ohella.

Muilta osin pohjaveden suojelua koskevat määräykset ovat riittävät.

## **Eläinsuojat**

Maatilarakentamista ja eläinsuojia koskevat määräykset ovat Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan riittävät. Tallin rakennuspaikan vähimmäiskoko 2 ha on yleensä riittävän suuri, jotta alueelle voidaan sijoittaa tarvittavat ulkotarhat ja muut toiminnot.

## **Luonnonsuojelu**

Rakennusjärjestysehdotus mukailee luonnon monimuotoisuuden osalta Kuntaliiton laatimaa mallirakennusjärjestystä. Siinä on moni asia huomioitu hyvin, mutta joitakin kohtia on syytä tarkentaa.

Pihan rakentamiseen liittyvässä kappaleessa (32.2) on kiitettävällä tavalla pyritty huomioimaan, että tontti säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena. Lisäksi on asianmukaisesti korostettu alueen luontaisten kasvilajien käyttöä istutuksissa. Tässä kohdassa on syytä vielä erikseen korostaa, että istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja.

Kielto perustuu vieraslajilain 3 pykälään, joka kieltää päästämästä vieraslajia leviämään ympäristöön. Vieraslajien lista löytyy vieraslajit.fi -sivustolta.

Kaikilla rakennuspaikoilla huomioitavaksi on määritelty selvitysvaatimus (32.3) ainoastaan uhanalaisille eliölajeille. Tätä kohtaa tulee muokata niin, että selvitysvelvollisuus koskee kaikkien luonnonsuojelulain turvaamien luontoarvojen lisäksi uhanalaisia eliölajeja.

Pihan rakentamista (33.2) ja puiden säilyttämistä asemakaava-alueella (33.3) käsittelevissä kappaleissa on esitetty melko vaatimaton vaatimus rakentamattomalla osalla säilytettävistä pensas- ja puualueista (vähintään 5 %) ja puista (1kpl/200m<sup>2</sup>). Jotta tavoite mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävästä tontista/rakennuspaikasta toteutuu, tulee säilytettävän pensaita ja puustoa kasvavan alueen ja puustomäärän olla kunnianhimoisempia.

Rakennuksen tai sen osan purkamisen selvitysvaatimukseen (46.2) tulisi lisätä, että purkamisen yhteydessä tulee tunnistaa ja tarvittaessa selvittää, onko rakennuksessa jonkin lepakkolajin lisääntymis- ja levähdyspaikka tai pesiikö rakennuksessa lintulajeja, joiden toistuvasti käytössä olevat pesät ovat ympärivuotisesti suojeltuja (esim. tervapääsky).

## **Pilaantunut maaperä**

Rakennusjärjestysehdotuksen kohdassa 28.2 on todettu seuraavasti: *Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.* Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että määräys olisi hyvä muuttaa muotoon: *"Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valtion valvontaviranomaiselle."* Näin määräysmuotoilu vastaisi paremmin ympäristönsuojelulain (527/2014) pykälää 135 ja 136.

## **Melu**

Rakennusjärjestysehdotuksen kohdassa 31.1. yleisissä määräyksissä todetaan seuraavasti: "Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden." Määräyksessä viitataan ulkoa sisälle kantautuvaan meluun yleisellä tasolla. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että rakennusjärjestyksessä olisi hyvä antaa tarkempia määräyksiä melun huomioon ottamisesta siten, että määräykset koskisivat myös ulko-oleskelualueiden suojaamista melulta.

Lupa- ja valvontavirasto kehottaa täydentämään kohdan 31.2. selvitysvaatimuksia siten, että meluntorjunnan mitoituksessa on huomioitava sekä rakennusajankohtana vallitseva äänitaso että arvioitu äänitaso seuraavan 20 vuoden aikana.

## **Muuta**

Lupa- ja valvontavirasto kiinnittää huomiota siihen, että rakennusjärjestysehdotus ei sisällä sivuasuntoja koskevia määräyksiä, mistä huolimatta sivuasunto on määritelty

luvussa 2. Määritelmä lienee tarpeeton silloin, kun asiaa ei ole rakennusjärjestyksessä käsitelty.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto kiinnittää huomiota siihen, että rakennusjärjestyksen ehdotusta ei ole saatavilla kaupungin internetsivuilla rakennusvalvonnan osiossa. Rakennusjärjestysehdotus löytyy nähtävilläpitoa koskevasta kuulutuksesta, muttei esimerkiksi rakennusvalvonnan ajankohtaista-valikosta.

Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Uudenmaan elinvoimakeskus. Määrällisen vesienhallinnan (mm. tulvariskien) sekä vesihuoltolain osalta toimivaltainen viranomainen Uudenmaan alueella on Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Miia Ketonen ja ratkaissut johtava asiantuntija Riikka Elo.

**Lupa- ja valvontavirasto**

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihe: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/53000/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/53000/2026 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Elo Riikka 09.04.2026 10:52

Esittelijä Ketonen Miia 09.04.2026 10:51