

# **Rakennusjärjestyksen uudistaminen**

Vaikutusten arviointia

Rakennusvalvonta

7.4.2026

## **Yleistä**

Rakennusjärjestyksen päivityksellä varmistetaan, että paikalliset rakentamismääräykset ovat yhdenmukaisia 1.1.2025 voimaan tulleen lainsäädännön kanssa.

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat rakentamislakia täydentäviä velvoittavia määräyksiä. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä sovelletaan, ellei laissa, asetuksessa, oikeusvaikutteisessa yleis- tai asemakaavassa ole asiasta toisin määrätty.

## **Rakennusjärjestyksen laatiminen**

Rakennusjärjestys on uusittu vastaamaan 1.1.2025 voimaan tullutta rakentamislainsäädäntöä. Vanha rakennusjärjestys on päivitetty käyttämällä kuntaliiton rakennusjärjestysmallia.

## **Lupaprosessin sujuvuus ja viranomaistoiminta**

Suunnittelutarvealueen muutoksella on helpotettu lupaprosessia. Kaavoitetun alueen ulkopuolelle, pois lukien ranta-alueet, ei jatkossa tarvita erillistä päätöstä sijoittamisesta. Sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset tehdään jatkossa yhtenä päätöksenä.

Luvasta vapautettujen rakennusten poistuminen lupamenettelystä vähentää viranomaistyötä ja hallinnollista taakkaa, mutta voi käytännössä tämä tarkoittaa lisääntyvää jälkivalvonnan tarvetta. Uudistuneet määräykset ja toimintatavat lisäävät neuvonnan ja ohjauksen tarvetta.

## **Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin**

Kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin liittyviä asioita vaalitaan pääasiassa aiheeseen liittyvällä lainsäädännöllä sekä kaavoituksella. Rakennussuojeluun ja kaupunkikuvaan liittyvät päätyökälyt ovat kaavoitus ja kunnan asettamat rakentamistapaohjeet. Kaavoituksella ja rakentamistapaohjeilla voidaan kohdentaa rajoituksia ja toimenpiteitä kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin alueisiin tai rakennuksiin.

Rakennusjärjestys määrää, että asemakaavan ollessa yli 13 vuotta tulee rakentamiskohteen kulttuurihistoria-arvot selvittää ennen rakennushanketta. Rakennusjärjestys määrää, että rakennuskohteet sovitetaan ympäröivän alueen ominaispiirteisiin ja vallitsevaan rakennustapaan.

Rakennuslain 42 § perusteella luvanvaraisuudesta vapautetut rakennuskohteet saattavat muuttaa arvokkaita kulttuuriympäristöjä, mikäli niitä rakennetaan vanhan asemakaavan alueelle, jossa kaava ei määrää rakennusten ulkonäöstä. Lain

mukaan luvasta vapautettua rakentamista ei voida ohjata rakennusjärjestyksen määräyksillä.

Luvanvaraisuudesta vapautuneiden erillispienlaitteilla saattaa olla negatiivista vaikutusta kaupunkikuvaan. Ne on rakennusjärjestyksessä määrätty suunnittelemaan maisemaan ja kaupunkikuvaan sopiviksi.

Rakennusjärjestyksellä saattaa olla negatiivinen vaikutus kaava-alueen ulkopuolisiin haja-asutusalueiden inventoimattomiin kohteisiin.

Kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan arvojen säilyttämisestä on säädetty vahvasti velvoittavasti säädöksissä tai kaavoissa. Näin ollen rakennusjärjestyksellä ei voida heikentää rakennusperintöön tai kaavoitukseen liittyviä asiakokonaisuuksia. Rakennusjärjestyksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin ovat pääosin vähäisiä. Vaikutuksia saattaa syntyä paikallisesti riippuen asemakaavojen ajantasaisuudesta ja soveltuvuudesta ohjausvälineenä.

### **Ympäristövaikutukset**

Ympäristölainsäädännössä on säädetty ympäristönsuojelusta. Ympäristön suojelu kuuluu pääasiassa ympäristönsuojeluviranomaiselle ja suojelu tapahtuu muun kuin rakennusjärjestyksen kautta.

Uuden rakennusjärjestyksen määräyksissä on säädetty aikaisempaa vahvemmin ympäristön, luontoarvojen ja kulttuuriympäristön huomioimisesta. Rakennusjärjestyksellä voidaan ohjata rakentamista niin että huomioidaan luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen aikaisempaa paremmin. Rakennusjärjestyksessä määrätään luonnon- ja kulttuuriarvojen selvittämisestä rakennushankkeeseen ryhtyessä ja piha-alueiden luonnontilaisuuden säilyttämisestä. Monimuotoisuuden huomioiminen ehkäisee arvokkaiden luontokohteiden heikentymistä ja vahvistaa luontoarvoja pitkällä aikavälillä.

Luonnonmonimuotoisuudesta määrätään luvussa 8.

Rakennusjärjestys määrää hallitsemaan hulevesiä ensisijaisesti viivyttämällä (pykälä 45). Viivytyksellä ehkäisee kuormituksen päätymistä suoraan vesistöihin ja parantaa pintavesien laatua, vähentää ravinne- ja kiintoainekuormitusta sekä suojaa vesistöjen ekologista tilaa sekä tukevat tulvariskin hallintaa.

Rakennusjärjestyksessä määrätään puiden ja luonnontilaisen maaston säilyttämisestä, mikä tukee alueen luontoarvojen ja maiseman säilymistä.

Rakennusjärjestyksen voidaan katsoa vaikuttavan myönteisesti luonnon ja ympäristön tilaan.

## Haja-asutusalueelle rakentaminen

### Vakituisen käyttöön tarkoitettujen rakennusten rakentaminen haja-asutusalueelle

Karkkilassa rakennettiin vuosina 2018-2025 neljätoista kaavoittamattomalle alueelle vakituisen käyttöön tarkoitettua rakennusta. Uusi rakentaminen sijoittui olemassa olevien vanhojen rakentamispaikkojen yhteyteen.

<b>Vuosi</b>	<b>Haja-asutusalueelle rakennetut vakituiset rakennukset</b>
2018	3
2019	1
2020	1
2021	5
2022	2
2023	0
2024	1
2025	1
<b>yhteensä</b>	<b>14</b>

### Vapaa-ajan rakennuksia muutettu vakituiseksi

Vuosien 2018-2025 aikana myönnettiin neljä lupaa vapaa-ajanrakennusten muuttamisesta vakituiseksi.

<b>Vuosi</b>	<b>Vapaa-ajan asuntoja muutettu vakituisen käyttöön</b>
2018	1
2019	0
2020	0
2021	0
2022	1
2023	0
2024	2
2025	0
<b>yhteensä</b>	<b>4</b>

Näistä yksi on rekisterin korjausta tapauksessa, jossa verottaja oli muuttanut vakituisen asumiseen rakennetun rakennuksen vapaa-ajan asunnoksi. Kolme vakituisen asumiseen muutettua rakennusta olivat jo rakentamisvaiheessa rakennettu täyttämään vakituisen rakennuksen vaatimukset.

## **Rakentamisen vaikutukset haja-asutusalueella**

Kaavoittamattomalle alueelle rakennettiin neljätoista vakituisen käyttöön tarkoitettua rakennusta. Uusi rakentaminen sijoittui olemassa olevien vanhojen

rakentamispaikkojen yhteyteen. Rakentamisen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, ympäristöön ja terveyteen voidaan katsoa olleen vähäiset.

Vapaa-ajan rakennuksia on muutettu Karkkilassa vakituiseen käyttöön hyvin vähän. Seitsemän vuoden aikana muutoksia on käytännössä ollut kolme. Vakituiseen asumiseen muutetut rakennukset täyttivät Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen 36§ vaatimukset sekä asuinrakennuksille lain asettamat vaatimukset. Vakituiseen käyttöön muuttamisen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, ympäristöön ja terveyteen ovat olleet neutraalit.

## **Rantarakentaminen**

Rakentamista ranta-alueille ohjataan rakennusjärjestyksen luvussa 5. Rakentamisen vaikutusta rantoihin ja rantamaisemaan on pyritty hallitsemaan määräyksillä säilyttää rantavyöhykkeen luonnonmukaisuus, pinnanmuodot sekä puusto ja sovittaa rakentaminen olemassa olevaan ympäristöön. Ohjaus ei estä kokonaan luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten rakentamista lähelle vesirajaa ja lain mukaan luvasta vapautettua rakentamista ei voida ohjata rakennusjärjestyksen määräyksillä.

## **Vaikutukset turvallisuuteen ja terveyteen**

Palovaarallisten rakennuskohteiden vähimmäisetäisyyksistä tontin rajaan ja muihin rakennuksiin ei ole uudessa rakennusjärjestyksessä tehty muutoksia.

Rakennusjärjestyksessä määrätään rakennetun ympäristön esteettömydestä. Esteettömillä rakentamisratkaisuilla parannetaan käyttöturvallisuutta ja yhdenvertaisen elinympäristön syntymistä.

Rakennusjärjestyksen määräysten mukainen uudisrakentaminen edistää terveellisen ja turvallisen elinympäristön toteutumista. Määräykset ohjaavat rakentamisen laatua, mikä parantaa rakennusten teknistä toimivuutta, sisäilman terveellisyyttä sekä rakenteiden turvallisuutta.