

17.11.2021, 7.2.2022
JAN/1405/10.00.00.03/2021



Ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet

Periaatteet kaavallisen tarkastelun tueksi

Tekninen toimi, maankäyttö

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Johdanto.....	3
2.	Rakennusjärjestyksen ranta-alueiden rakentamista ohjaavat määräykset.....	4
3.	Ranta-alueiden rakentamiseen ja käyttötarkoituksen muutoksiin tarvittavat luvat.....	6
4.	Ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet.....	7
4.1	Rakennuspaikan ominaisuudet	7
4.2	Rakennusten sijainti ja ominaisuudet	7
4.3	Rakennusoikeus ranta-alueella	7
5.	Ohjeistukset ja hakumenettely	8

Liitteet

Liite 1. Janakkalan ranta-alueiden edullisuusvyöhykekartta

1. Johdanto

Ranta-alueiden rakentamista ja muutostöitä, kuten rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain määräykset, rantayleiskaavat ja ranta-asemakaavat sekä kunnan rakennusjärjestys. Janakkalassa rantojen rakentamista ohjaavat oikeusvaikutteiset rantayleiskaavat on jaettu itäiseen- ja läntiseen rantayleiskaavaan. Ne kattavat valtaosan kunnan ranta-alueista, lukuun ottamatta osaa Leppäkosken Puujoen ranta-alueista sekä Tarinmaan Kuotolanjärven- ja Saloisten Saloistenjärven (Lempellonjärven) idänpuoleisia ranta-alueita. Janakkalassa voimassa olevia ranta-asemakaavoja on 42.

Janakkalan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014. Rakennusjärjestyksessä annetaan kaavoja täydentäviä ja paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla edistetään ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävästä kehitystä, suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista sekä terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja erityisryhmien tarpeet huomioon ottavan elin- ja toimintaympäristön toteuttamista. Janakkalassa on käynnissä rakennusjärjestyksen uudistaminen, jonka yhtenä tavoitteena on selkeyttää ja helpottaa vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen. Taustalla on maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2017 tullut uudistus, jonka myötä kunta on voinut halutessaan osoittaa rakennusjärjestyksessään ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiskäyttöön olisi mahdollista pelkällä rakennusluvalla eikä edellyttäisi ennen sitä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua.

Rakennusjärjestyksen lisäksi kunta voi hyväksyä myös muita periaatteita, kuten rakentamistapaohjeita poikkeamis- ja muun lupaharkinnan tueksi. (*Janakkalan rakennusjärjestys 2§: Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakennustapaohjeita*). Janakkalassa ei ole tällä hetkellä ranta-alueita koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden ja periaatteiden avulla voidaan havainnollistaa laissa mainittuja rakennusluvan ja poikkeamisen edellytyksiä, yhtenäistää kunnan omaa lupapolitiikkaa sekä edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Janakkalassa ranta-asumista koskevien maankäytöllisten periaatteiden on tarkoitus ohjata jatkossa poikkeamislupaharkintaa. Periaatteet toimivat lupaharkinnan tukena ja niiden on tarkoitus selkeyttää ja yhtenäistää rantojen vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitusten muutosten lupaprosessia. Periaatteet toimivat soveltavina ohjeistuksina, ennen kunnan uuden rakennusjärjestyksen voimaan tuloa sekä rantayleiskaavojen muutoksia. Kaavamuutoksia on tarkoitus valmistella kunnan resurssien puitteissa.

2. Rakennusjärjestyksen ranta-alueiden rakentamista ohjaavat määräykset

Kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys ohjaa myös rantojen asumista. Rantojen asumista ja rakentamista ohjaavat seuraavat rakennusjärjestyksen määräykset, jotka on todettu sellaisenaan tässä luvussa. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen (KV 28.4.2014 § 28) mukaan:

25 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella asumiskäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2 000 m² ja lomarakennuspaikan pinta-ala vähintään 3000 m².

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetuilla ranta-alueilla asuin- ja lomarakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 3000 m².

Rantaan tai vesijättöön rajoittuvan rakennuspaikan rannan suuntaisen rajan on oltava pituudeltaan vähintään 50 metriä.

Jos rakennuspaikka pysyy samana eikä toimenpiteellä lisätä asuntojen määrää ja kyse on asumismukavuuden parantamisesta, saadaan rakennuksen uudestaan rakentamiseen verrattava muutostyö, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen tehdä sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä rakennuspaikasta on määrätty edellyttäen, että veden hankinta ja jätevesien asianmukainen käsittely on mahdollista.

28 § Rakentamisen määrä ja rakentaminen ranta-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1. ja 2. momentissa tarkoitettulla ranta-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusoikeus on aina vähintään 60 k-m², mutta kuitenkin enintään 150 k-m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja yksikerroksisen loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 % rakennusoikeudesta. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kolme yksikerroksista loma-asumista palvelevaa talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 40 % rakennusoikeudesta.

Erityisestä syystä voidaan sallia tilojen sijoittaminen rakennuksen kellarin ja ullakon tasolle edellä mainitun rakentamisen enimmäismäärän puitteissa. Lomarakennuksen kerrosalaan

luetaan kaikki sisäkorkeudeltaan yli 1600 mm:n tilat niiden ilmoitetusta käyttötarkoituksesta riippumatta.

Lomarakennuksiin liittyvinä saa rakentaa varsinaiseen kerrosalaan kuulumattomia katettuja terasseja ja katoksia enintään 40 % rakennuksen kerrosalasta, kuitenkin enintään 40 m².

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 25 metriä.

Kerrosalaltaan enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen saa sijoittaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, milloin se jätevesien asianmukaisen käsittelyn kannalta on mahdollista ja rakennus liittyy yhtenäiseen rakennusryhmään tai muutoin sopeutuu ympäristökuvaan. Saunarakennuksen saunomiseen tarvittavia (sauna, pesuhuone, pukuhuone) tiloja pitää olla vähintään 50 % rakennettavasta kerrosalasta.

Milloin kyseessä on tämän rakennusjärjestyksen 25 §:ssä tarkoitettu rakentaminen rakennusta laajentamatta taikka sen ulkonäköä olennaisesti muuttamatta, saa lomarakennuksen sijainti poiketa edellä määrätystä etäisyysvaatimuksesta, jos se jätevesien käsittelyn kannalta on ympäristönsuojeluviranomaisen mukaan mahdollista.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään yhden metrin ylävesirajaa korkeammalla.

Jos ylävesirajaa ei tunneta, on alimman rakentamiskorkeuden oltava vähintään puolitoista metriä keskivedenkorkeudesta.

Alle yhden hehtaarin suuruisille saarille ei saa rakentaa.

Venevaja ei saa ulottua veden päälle ja sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Venevajan pinta-ala saa olla enintään 15 m².

Asuinrakennukseen liittyvän (MRL 72 §:n 6 mom.) erillisen enintään 25 k-m² rantasaunan, joka sijoittuu vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta, saadaan sijoittaa pihapiiriin, ei kuitenkaan etäämmäksi kuin 200 m:n etäisyydelle päärakennuksesta.

3. Ranta-alueiden rakentamiseen ja käyttötarkoituksen muutoksiin tarvittavat luvat

Tässä luvussa todettua lupamenettelyä sovelletaan ranta-alueiden rakentamisessa ja käyttötarkoituksen muutoksissa. Ranta-alueella asia ratkaistaan aina tapauksesta riippuen joko poikkeamisluvalla ja rakennusluvalla tai pelkällä rakennusluvalla.

Poikkeamislupa

Jos alueella on oikeusvaikutteinen rantayleiskaava tai ranta-asemakaava, jossa rakennuspaikka on osoitettu loma-asumiseen eikä vakituiseen asumiseen, tarvitaan:

→ Poikkeamislupa ja rakennuslupa (Poiketaan kaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta)

Jos rakennuspaikka sijaitsee kaavattomalla ranta-alueella, tarvitaan:

→ Poikkeamislupa ja rakennuslupa (Poiketaan ranta-alueen suunnittelutarpeesta MRL 72 §)

Rakennuslupa

Myönteisen poikkeamisluvan saamisen jälkeen, tarvitaan aina lisäksi rakennuslupa, jolla loma-asunnon käyttötarkoitus muutetaan vakituiseksi asunnoksi. Lisäksi rakennuksen ominaisuuksista riippuen luvitetaan muut tarvittavat asiat.

Poikkeamislupaa ei kuitenkaan tarvita sellaisella alueella, joka osoitetaan kunnan uudessa rakennusjärjestyksessä alueeksi, jolla käyttötarkoituksen muutos on mahdollista suoraan rakennusluvalla (MRL § 129 a). Kyseessä voi olla kaavoittamaton ranta-alue tai ranta-alueen ulkopuolinen alue.

Koska Janakkalassa rantayleiskaavat kattavat valtaosan kunnan ranta-alueista, tällaisiksi alueiksi voidaan osoittaa vain osa Leppäkosken Puujoen ranta-alueista sekä Tarinmaan Kuotolanjärven ja Saloisten Saloistenjärven (Lempellonjärven) idänpuoleisia ranta-alueita. Janakkalassa ranta-alueiden käyttötarkoituksen muutokset ratkaistaan siis pääsääntöisesti kaavoituksella tai hakemalla poikkeamislupaa ja rakennuslupaa.

Suunnittelutarveratkaisu

Jos kyseessä on ranta-alueen ulkopuolinen ns. kuivan maan rakennuspaikka, joka sijaitsee suunnittelutarpeen mukaisella kaavattomalla alueella, tarvitaan:

→ Suunnittelutarveratkaisu ja rakennuslupa

4. Ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet

Ranta-alueilla uudisrakentamisessa tai loma-asunnon käyttötarkoitusta muutettaessa, on voimassa rakennusjärjestyksen määräysten lisäksi nämä ranta-asumista koskevat maankäytölliset periaatteet.

Rantojen vakituista asumista ohjaa liitteenä oleva edullisuusvyöhykekartta. Edullisuusvyöhyke on suuntaa antava ja se toimii jatkossa lähtökohtana alueiden käytön suunnittelussa, lupaharkinnassa ja kaavamuutoksissa. Lähtökohtaisesti edullisuusvyöhykkeelle sijoittuvalla tai tulkintaohjeen mukaisesti siihen rajautuvalla rakennuspaikalla on mahdollista asua myös vakituisesti, mikäli seuraavat maankäytölliset periaatteet toteutuvat.

4.1 Rakennuspaikan ominaisuudet

Vakituiseen asumiskäyttöön muutettavan loma-asunnon rakennuspaikan tulee olla kooltaan ja muodoltaan riittävän suuri, vähintään 2000 m². Rakennuspaikalla tulee olla lain mukainen jätevesijärjestelmä, mikäli keskitettyyn jätevesiverkostoon liittyminen ei ole mahdollista. Lisäksi kiinteistölle tulee olla saatavissa riittävästi hyvälaatuista talousvettä. Rakennuspaikan tulee myös sijaita ympärivuotisesti ajettavan tien varrella, pelastus- ja huoltoajoneuvojen saavutettavissa.

4.2 Rakennusten sijainti ja ominaisuudet

Rakennuspaikalle rakennettavien uudisrakennusten etäisyyksien rantaviivasta tulee olla voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaiset. Kun kyseessä on olemassa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi, tehdään arviointi riittävästä rantaetäisyydestä tapauskohtaisesti.

Uudisrakennuksen ja käyttötarkoituksen muutoskohteen tulee täyttää voimassa olevan lainsäädännön mukaiset vaatimukset pysyvälle asuinrakennukselle. Jos rakennus on rakennettu aikoinaan vakituisesti asunnoksi ja muutettu välillä loma-asunnoksi, arvioidaan rakennusteknisiä muutostarpeita tapauskohtaisesti.

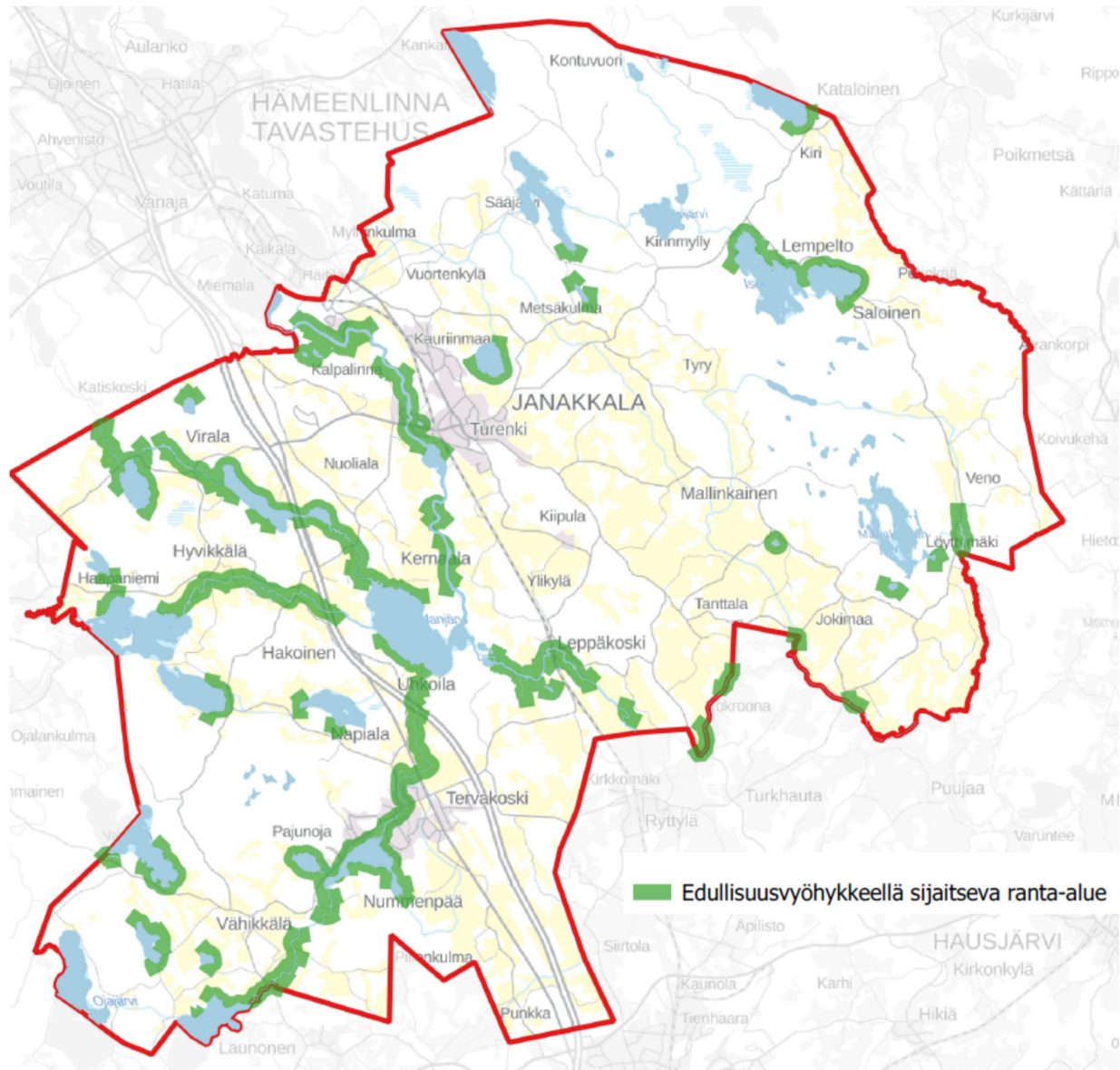
4.3 Rakennusoikeus ranta-alueella

Rakennuspaikalla tulee noudattaa alueen kaavamääräyksiensä lisäksi rakennusjärjestyksen 28 §:n määräyksiä, koskien rakennusten ja asuntojen määrää, rakennusoikeutta (rakennusten kerrosalat ja rakennuspaikan kokonaiskerrosala), rakennusten rantaviivaetäisyyksiä sekä rantamaiseman luonnonmukaisuutta ja puustoa.

5. Ohjeistukset ja hakumenettely

Ranta-alueiden rakentamista ja käyttötarkoituksen muuttamista koskeva lainsäädäntö, käytännöt ja ohjeistus ovat melko monimutkaisia. Usein hankkeen hakijana on yksityishenkilö, jolla ei välttämättä ole aiempaa kokemusta ranta-alueiden rakentamis- tai muutosprosessin vaatimuksista ja tätä kautta hankkeen läpiviennistä. Asian selkeyttämiseksi ja ymmärrettävyyden parantamiseksi, kunnan verkkosivuilla on ohjeistus asiasta. Jokainen muutoskohde vaatii aina kunnan maankäytön ja rakennusvalvonnan tapauskohtaista harkintaa ja henkilökohtaista neuvontaa.

Liite 1. Janakkalan ranta-alueiden edullisuusvyöhykekartta



Edullisuusvyöhykekartta on suuntaa antava ja sen on tarkoitus toimia jatkossa lähtökohtana vakituisen asumisen suunnittelussa, lupaharkinnassa ja kaavoituksessa.

Kartan tulkintaohje

- Edullisuusvyöhykkeelle sijoittuva loma-asunto tai rakennuspaikka on lähtökohtaisesti mahdollista muuttaa vakituisen asumiseen.
- Sijainniltaan vakituisen asumiseen mahdolliseksi tulkitaan myös sellaiset loma-asunnot ja rakennuspaikat, jotka:
 - a) rajautuvat kiinteistörajaltaan suoraan edullisuusvyöhykkeellä sijaitsevaan rakennuspaikkaan,
 - b) rakennuspaikat rajautuvat suoraan toisiinsa ranta-asetmakaavassa tai -yleiskaavassa tai
 - c) sijaitsevat samassa yhtenäisesti jatkuvassa loma-asuntojen korttelialueessa edullisuusvyöhykkeelle sijoittuvan loma-asunnon tai rakennuspaikan kanssa.