

Elinympäristölautakunnan lausunto Rautjärven kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta

LiLu 21.01.2025 § 5

Valmistelija

Ari Haapsaari, vs. rakennustarkasta
p. 040 153 4353, ari.haapsaari@rautjarvi.fi

Juho Jylhä, tekninen johtaja
p. 0400 654 897, juho.jylha@rautjarvi.fi

Rautjärven kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2018. Rakennusjärjestys on uusittava vastaamaan uuden 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain sisältöä ja samalla on uusittava rakennusvalvontataksa vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä.

Rakennusjärjestys

Rakentamislaki 17 §:

"Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;*
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;*
- 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;*
- 4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,*
- 5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;*
- 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;*
- 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä*
- 8) muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.*

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakennusjärjestyksen hyväksyminen, kuuleminen ja julkaiseminen

Rakentamislaki 19 §:

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan ilmoitusten julkaisemisesta säädetään kuntalain (410/2015) 108 §:ssä. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymistä. Ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi on pyydettävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Jos kunta on olennaisesti muuttanut rakennusjärjestystä sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Ehdotusta rakennusjärjestykseksi ei kuitenkaan tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja kunta kuulee erikseen niitä osallisia, joita muutokset koskevat

Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

Rakentamislaki 18 §:

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. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennusjärjestysehdotuksessa ei ole tässä vaiheessa esitetty erityisiä alueita tai edellytyksiä.

Kuntien välinen yhteistyö ja rakennusjärjestyksen voimaan tulo

Kuntarajat ylittävä yhteistyö rakennusvalvontojen välillä yhdenmukaistaa rakentamista ohjaavien määräysten tulkintaa ja sujuvoittaa rakentajien asioimista eri kuntien alueilla. Ruokolahden, Imatran, Rautjärven ja Parikkalan rakennusvalvonnat ovat jo nyt tehneet yhteistyötä viranomaisvalvonnassa, mutta uuden rakentamislain aiheuttamat muutokset antavat mahdollisuuden syventää yhteistyötä lisäämällä tulkinnan yhdenmukaisuutta rakennusjärjestyksen avulla.

Kuntaliitto on yhdessä rakennusvalvontojen kanssa valmistellut rakennusjärjestysmallin. Kunnat ovat voineet muokata ja muuttaa mallin soveltuvaksi omiin kuntiinsa.

Rakennusjärjestys on saatettava voimaan viimeistään kahden vuoden kuluessa rakentamislain voimaan tulosta eli vuoden 2027 loppuun mennessä.

Esittelijä Tekninen johtaja Jylhä Juho

Päätösehdotus Liikelaitos- ja lupajohtokunta käy läpi asian liitteenä olevan Rautjärven kunnan rakennusjärjestysehdotuksen ja päättää ehdotukseen liittyvistä jatkotoimenpiteistä.

Päätös Rakennusjärjestysehdotus käytiin läpi kokouksessa.

Liikelaitos- ja lupajohtokunta päätti hyväksyä rakennusjärjestysehdotuksen ja asettaa sen nähtäville rakentamislain 19 § mukaisesti 30 päivän ajaksi. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot Kaakkois-Suomen Ely-keskukselta, Etelä-Karjalan liitolta, Imatran seudun ympäristötoimelta, Parikkalan kunnalta ja Ruokolahden kunnalta sekä Rautjärven kunnanhallitukselta ja elinympäristölautakunnalta. Lisäksi liikelaitos- ja lupajohtokunta päätti, että rakennusjärjestysehdotuksesta järjestetään yleinen info- ja kuulemistilaisuus Rautjärven kunnantalolla nähtävilläoloaikana.

Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kunnan kotisivuilla, ilmoitustaululla ja kunnan virallisessa ilmoituslehdessä Parikkalan-Rautjärven Sanomissa.

Eymplk 19.02.2025 § 16
10/10.03.00/2025

Valmistelija Juho Jylhä, tekninen johtaja
p. 0400 654 897, juho.jylha@rautjarvi.fi

Liikelaitos- ja lupajohtokunta on asettanut rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville 30.1. – 3.3.2025 väliseksi ajaksi ja pyytää lausunnot ehdotuksesta nähtävillä oloajan kuluessa.

Esityslistan oheismateriaalina on esitys muutoksista ja lisäyksistä rakennusjärjestysehdotukseen. Esityksessä on pyritty nostamaan esiin ja tarkentamaan asioita, jotka koskettavat erityisesti elinympäristön toimialaa liittyen mm. puistojen ja yleisten alueiden käyttöön, hulevesien ja perustusten kuivatusvesien käsittelyyn sekä rakennuspaikan ympäristön hoitamiseen. Tarkennukset eivät välttämättä johdu suoraan rakentamislaista, mutta lisätietona antavat vastauksia kuntalaisia mahdollisesti askarruttaviin kysymyksiin.

Rakentamislain 18 § antaa mahdollisuuden, että kunta vapauttaa poikkeamisluvasta ja suunnittelutarveratkaisusta vapaa-ajan asunnot. Päätös voi koskea koko kuntaa tai se voidaan rajata myös koskemaan määriteltyä aluetta. Käytännössä Rautjärven osalta rajaaminen voitaisiin kohdistaa rantaosayleiskaavassa osoitettuihin RA-rakennuspaikkoihin. Poikkeamisluvasta vapauttaminen kasvattaisi vakituista asumista ranta-alueella, mutta toisaalta muutos voisi häiritä läheisyydessä olevia vapaa-ajan asukkaita.

Poikkeamislupamenettelyssä voidaan ottaa huomioon alueen luonne loma-asutusalueena, kunnan vastuiden lisääntymisen ehkäiseminen sekä

yleiskaavoituksen ajantasaistamisen muutuskustannusten korvaamisvelvoite.

Esittelijä	Tekninen johtaja Jylhä Juho
Päätösehdotus	<p>Elinympäristölautakunta antaa oheisena olevan lausunnon rakennusjärjestysehdotuksesta.</p> <p>Elinympäristölautakunta ei katso tarpeelliseksi ottaa käyttöön RakL 18 §:n mukaista määräystä vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi ilman poikkeamislupamenettelyä</p>
Päätös	<p>Elinympäristölautakunta päätti antaa kokouksessa täydennetyt ja päätöksen liitteenä olevan lausunnon rakennusjärjestysehdotuksesta. Täydennetty lausunto sisältää seuraavat lisäykset ja muutokset:</p> <p>1 Luku yleistä Lisäesitys: Rakennusjärjestyksen yleisessä osiossa olisi syytä kannustaa rakennushankkeeseen ryhtyviä tai rakennushanketta suunnittelevia ottamaan yhteyttä rakennusvalvontaan rakennushankkeen luvanvaraisuuden ja muiden hankkeeseen vaikuttavien asioiden selvittämiseksi.</p> <p>Kohta 15.4 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset Elinympäristölautakunta katsoi, että rakentamislain mukainen puhtaan siirtymän rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimus 1000 m² asemakaava-alueen ulkopuolella, on riittävä.</p> <p>Kohta 16.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella Muutosesitys ranta-alueen määritykseen: Ranta-alue ulottuu yleensä n. 100 metrin, mutta kuitenkin enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.</p> <p>Kohta 23.4 Aurinkosähköjärjestelmät Lisäesitys asemakaavan ulkopuolella maahan asennettaviin aurinkosähköjärjestelmiin: Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaavan ulkopuolella maahan asennettavat aurinkosähköjärjestelmät, kun niiden kokonaispinta-ala on alle 30 m².</p> <p>Lisäksi elinympäristölautakunta päätti, ettei se katso tarpeelliseksi ottaa käyttöön RakL 18 §:n mukaista määräystä vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi ilman poikkeamislupamenettelyä.</p>