

## Rakennusjärjestyksen uudistaminen

Ympäristölautakunta 31.01.2024 § 5

### Valmistelija

Rakentamispäällikkö Maria Annala

Kauhavan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 11.05.2020 § 17. Rakennusjärjestyksen hyväksymisen jälkeen eduskunta on hyväksynyt 1.3.2023 rakentamislain (751/2023), joka tulee voimaan 1.1.2025.

Rakentamislain myötä maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) muodostetaan rakentamislaki, jolla nykyiset rakentamista koskevat pykälät kumotaan. Maankäyttö- ja rakennuslaista muodostetaan 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki (752/2023). Lisäksi rakentamislain liitännäislaki Laki rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamiseksi (812/2023) tulee voimaan 1.1.2025. Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023) on hyväksytty eduskunnassa 24.3.2023.

Rakentamislain myötä rakennuslupa, toimenpidelupa ja rakentamiseen liittyvä ilmoitusmenettely poistuvat ja rakentamislain myötä ne korvaa rakentamislupa. Maisematyölupa, rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus sisältyvät rakentamislakiin. Painopiste siirtyy ennakkovalvonnasta jatkuvaan valvontaan.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä on jatkossa valvoa rakentamista yleisen edun kannalta ja valvoa myös alueidenkäyttölain noudattamista sekä huolehtia rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta (RakL 100 §). Rakennusvalvontaviranomainen ei kuitenkaan vastaa rakentamisen laadusta.

Rakentamislain myötä rakennusjärjestyksen rooli kasvaa. Rakentamislain 42 § määrittää, mille rakentamishankkeelle tulee jatkossa hakea rakentamislupa. Lupakynnystä muutetaan luettelemalla laissa sellaiset hankkeet, jotka tarvitsevat aina luvan. Näitä ovat asuinrakennus, laajuudeltaan vähintään 30 m<sup>2</sup> tai 120 m<sup>3</sup> oleva rakennus, vähintään 50 m<sup>2</sup> oleva katos, yleisörakennelma, jota käyttää yhtä aikaa vähintään viisi henkilöä, energiakaivo ja erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Rakentamislaille luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista ei voida rakennusjärjestyksellä määrätä luvanvaraiseksi. Luvanvaraisuudesta vapautetuille rakennuksille voidaan antaa rakennusjärjestyksessä määräyksiä esimerkiksi niiden koosta ja ympäristöön soveltuvuudesta. Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä, edellyttääkö esimerkiksi jätevesijärjestelmän, laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentaminen, ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen tai aurinkopaneelien sijoittaminen, rakentamislupaa. Luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen rakentamisessa tulee noudattaa lakia, asetuksia ja kaavaa sekä rakennusjärjestyksen määräyksiä. Jos luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus poikkeaa vähäisestikin esimerkiksi kaavamääräyksistä tai muodostaa ranta-alueelle uuden rakentamispaikan, edellyttää rakennuksen rakentaminen myönteisen poikkeamisluvan muttei rakentamislupaa. Hakijan halutessa, kunta voi ratkaista sijoittumisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (RakL 43 §). Rakentamisluvan yhteydessä sijoittumisen edellytyksistä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakentamisen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja tai muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueiden määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia, rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin säädetty. Rakennusjärjestyksessä kunta voi osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvästi asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamis päätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakentamislupaa myöntämistä (RakL 18 §). Alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamat suunnittelutarvealueet voidaan määrätä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä enintään 10 vuotta kerrallaan. Suunnittelutarvealueella lupaa harkittaessa on tarkastettava rakentamisen suhdetta kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaavoihin (RakL 46 §). Rakentamislupakäsittelyyn tulee uusina huomioitavaksi elinkaariominaisuudet ja laadittavaksi materiaaliseloste (RakL 39 §) sekä vähähiilisyys raportoimalla hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki ilmastaselvityksessä (RakL 38 §).

Rakennusjärjestys on tarkoitus laatia maankäyttö- ja rakennuslain aikana siten, että uusi rakennusjärjestys tulisi voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestyksen määräykset tullaan laatimaan rakentamislain mukaisesti. Koska rakentamislaki tulee voimaan vasta 1.1.2025 on rakennusjärjestyksen käsittelyssä meneteltävä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:n perusteella rakennusjärjestyksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ää vuorovaikutuksesta ja 65 §:ää kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestyksen laatimisesta säädetään tarkemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:ssä, jonka perusteella ehdotus rakennusjärjestyksestä tulee olla julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kuntaliitto laatii parhaillaan mallipohjaa rakennusjärjestyksen laatimisesta rakentamislain mukaisesti. Opas on valmistumassa mallis-huhtikuussa.

Edellä mainituista syistä rakennusjärjestyksen uudistaminen on tarpeen käynnistää. Muutoksen osalta ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä rakennusjärjestysluonnos. Valmisteluun asetetaan työryhmä, joka laatii ehdotuksen uudeksi rakennusjärjestykseksi ja kuulee tarvittaessa asiantuntijoita. Kauhavan hallintosäännön mukaan toimialajohtaja päättää oman toimialaansa koskevan työryhmän asettamisesta,

<b>Esittelijä</b>	Tekninen johtaja Antti Hakola
<b>Päätösehdotus</b>	Ympäristölautakunta päättää käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen.
<b>Päätös</b>	Ympäristölautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.
<b>Lisätietoja</b>	Rakentamispäällikkö Maria Annala, p. 050-330 5326, etunimi.sukunimi@kauhava.fi

---

## Valmistelija

Rakentamispäällikkö Maria Annala 25.11.2024

Kauhavan rakennusvalvonta on yhdessä kaavoituksen, maankäytön, ympäristönsuojelun ja yhdyskuntatekniikan toimihenkilöiden ja viranhaltijoiden kanssa valmistellut Kauhavan rakennusjärjestysluonnosta. Kauhavan kaupunki on myös osallistunut ylikunnalliseen yhteistyöhön lähialueiden kuntien kanssa, jossa on käyty läpi kuntien rakennusjärjestyksien säännöksiä yhtenäistämistä, vaikka jokaisessa kunnassa on tietenkin myös omat ominaispiirteensä.

Ympäristölautakunnan jäsenet osallistuivat 30.10.2024 iltakouluun, jossa heille esiteltiin valmisteluvaiheessa olevaa rakennusjärjestystä.

Iltakoulussa todettiin, että rakentamislaki muutoksen korjaussarja on yhä eduskunnan käsittelyssä, joten myös rakennusjärjestyksen lainsäädäntöön voi tulla pieniä muutoksia vielä kuluvan vuoden aikana. Kauhavan kaupungin rakennusjärjestystä ei tulla saamaan valmiiksi nyt voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain aikana, joten iltakoulun osallistujien kanssa päädyttiin siihen, että rakennusjärjestyksen uusimista jatketaan uuden 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain 19§ mukaisesti.

Rakentamislain 19§ mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyminen, kuuleminen ja julkaiseminen etenevät seuraavasti:

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.

Rakentamislain 28§ rakennusjärjestyksen uusimisesta määrätään seuraavasti:

Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on

tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

<b>Esittelijä</b>	Vs. tekninen johtaja Maria Annala
<b>Päätösehdotus</b>	Ympäristölautakunta päättää, että Kauhavan kaupungin rakennusjärjestyksen uusimista jatketaan 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaisesti.
<b>Päätös</b>	Ympäristölautakunta hyväksyi yksimielisesti vs. teknisen johtajan ehdotuksen.
<b>Lisätietoja</b>	Rakentamispäällikkö Maria Annala, p. 050-330 5326, etunimi.sukunimi@kauhava.fi

---