

Rakennusjärjestyksen uudistaminen uuden rakentamislain johdosta

Teknltk 01.02.2024 § 8

Alavieskan kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 23.5.2022 kunnanvaltuuston hyväksymänä. Maankäyttö- ja rakennuslain § 14 mukaan jokaisessa kunnassa on oltava rakennusjärjestys.

Eduskunnan päätöksellä helmikuussa 2023 hyväksyttiin uusi rakentamislaki. Maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitukseen liittyvät säädökset jätettiin ennalleen ja niistä muodostettiin uusi erityislaki, joka nimettiin alueidenkäyttölaiksi. Molemmat uudet erityislait tulevat voimaan 1.1.2025.

Uudessa rakentamislaisissa rakentamista säätelevien erilaisten lupien määrä vähenee, rakentamislupa korvaa kattavasti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rakennus- ja toimenpideluvan sekä toimenpideilmoituksen. Maisematyö lupa, purkamislupa ja purkamisilmoitus sisältyvät myös uuteen rakentamislakiin.

Rakentamislain 42 § määrittää, mille rakentamishankkeelle tulee jatkossa hakea rakentamislupa. Rakentamislaisissa luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista voidaan kuitenkin ohjata tietyiltä osin rakennusjärjestyksellä mm. kokoon ja soveltavuuteen liittyvin määräyksin. Erikseen määriteltyjen rakennelmien rakennuspaikalle sijoittaminen voidaan rakennusjärjestyksen perusteella määrätä rakentamislupaa edellyttäväksi.

Rakennusjärjestyksellä voidaan myös ohjata rakennuspaikkaa ja sen muodostumiseen vaikuttavia tekijöitä. Tällaisia ovat mm. rakennuspaikan vähimmäiskoko, rakentamisen määrä kaavoittamattomilla alueilla, rakentamistapa ja rakennuspaikan varusteet. Näistä viimeisestä esimerkkeinä aidat, istutukset, leikkimökki ja koiratarha. Rakennusjärjestyksellä ei kuitenkaan voi kumota tai muuttaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan, asemakaavan tai rakentamista koskevan lainsäädännön määräyksiä.

Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa suunnittelutarvealue (alueidenkäyttölaki § 16), jolla rakentamisluvan myöntäminen edellyttää myönteistä sijoittamislupapäätöstä.

Suunnittelutarvealueiden kokonaismäärää ei ole rajattu ja vastaavasti koko kunta voidaan määritellä yhdeksi kokonaiseksi suunnittelutarvealueeksi. Sijoittamisluvan myöntämisen ehdot ovat käytännössä samat kuin olivat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella suunnittelutarveratkaisulla. Rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa määritetyn suunnittelutarvealueen voimassaoloaika on enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakentamislain tullessa voimaan vasta 1.1.2025 on rakennusjärjestyksen käsittelyssä meneteltävä nyt voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Valmistelussa noudatetaan soveltuvilta osin maankäyttö- ja rakennuslaissa kaavoitukseen

liittyen vuorovaikutuksesta ja nähtäville asettamisesta annettuja lainkohtia (MRL § 62 ja § 65). Valmiin rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto (MRL § 15). Muilta osin noudatetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 6 annettuja säädöksiä.

Kuntaliiton toimesta ollaan laatimassa uutta mallipohjaa sekä ohjetta rakennusjärjestyksestä ja tätä alkuvuodesta valmistuvaa perusversiota tullaan hyödyntämään myös Alavieskassa mahdollisimman paljon.

Rakennusjärjestyksen muutostyö käynnistyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella, jonka hyväksyy noudatettavaksi tekninen lautakunta. Valmiin rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Esittelijä	Kunnaninsinööri Tuomas Häggman
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa vireille rakennusjärjestyksen uudistamisen.
Päätös	Hyväksyttiin.

Khall 12.02.2024 § 43

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kari Pentti
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää: 1. asettaa rakennusjärjestyksen uudistamisen vireille 2. antaa tekniselle lautakunnalle rakennusjärjestyksen uudistamisen valmistelun tehtäväksi.
Päätös	Hyväksyttiin. Asiantuntijana kuultiin kunnaninsinööri Tuomas Häggmania.

Teknltk 21.03.2024 § 22

Rakennetun ympäristön kannalta on tärkeää, että kunnan sisällä tapahtuvaa rakentamista ohjataan suunnitellusti ja järjestelmällisesti. Paikallisella tasolla ohjaava ja paikkakuntakohtaiset erityispiirteet huomioiva rakennusjärjestys laaditaan ennalta suunnitellusti sekä yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa kaikkien asiaosaisten tahojen kesken.

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestyksen laatimisesta säädetään tarkemmin asetuksella.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vaihesuunnitelma aikatauluineen sekä eri sidosryhmien ja asianosaisten tunnistaminen ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelman keskeisin sisältö.

Rakennusjärjestyksen uusiminen on aloitettu laatimalla sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu rakennusjärjestyksen uusimisen tavoitteet, keskeiset osapuolet, aikataulu, muutokseen osallistuminen ja vuorovaikutus. Oheismateriaalina osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Esittelijä	Kunnaninsinööri Tuomas Häggman
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy 1. rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman. 2. kuuluttaa vireille rakennusjärjestyksen uudistamisen. 3. asettaa rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville Alavieskan kunnan internet-sivuille sekä kunnan keskustoimistoon 30 päivän ajaksi (28.3. - 26.4.2024) mielipiteiden esittämistä varten.
Päätös	Hyväksyttiin.

Teknltk 03.10.2024 § 63
23/10.03.00.00/2024

Rakennusjärjestyksen uusimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) jätti määräaikaan mennessä lausunnon Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos ja Fingrid Oyj. Oheismateriaalina lausunnot.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunnossa pelastusviranomaisen on huolissaan siitä, että uuden rakentamislain mukaan

alle 30 m²:n suuruisten muiden kuin asuinrakennusten ja alle 50 m²:n katosten luvanvaraisuus poistuu. Pelastusviranomaisen on lausunnossaan huolissaan, että ilman lupaa rakentaminen ei kattaisi nyt jo mainittujen rajoitusten lisäksi myöskään autosuojarakennusta tai -katosta ja tulisijallista rakennusta. On olettavissa, että esimerkiksi nämä paloturvallisuuden erityisosaamista vaativat rakennukset eivät tule täyttämään kaikkia paloturvallisuusvaatimuksia, mikäli ne toteutetaan ilman pätevää suunnittelijaa, rakentamislupaa ja viranomaisvalvontaa. Kaikilla hankkeeseen ryhtyvillä ei ole sellaista tietämystä ja osaamista paloturvallisuussäädöksistä, että rakennukset tulisivat olemaan paloturvallisia. Puutteita tulisi ilmenemään todennäköisesti ainakin savupiippujen riittämättömänä korkeutena, tulisijojen ja savuhormien puutteellisina suojaetäisyyksinä ja palo-osastointien puutteina autosuojarakennuksissa ja -katoksissa.

Fingrid Oyj toteaa lausunnossaan, että Alavieskan kunnan alueella on nykyisiä sekä kehittyviä Fingridin voimajohtoja ja toimintoja.

Fingrid lausuu seuraavaa: Alueita ei saa suunnitella sellaiseksi, että ne olisivat ristiriidassa Fingrid Oyj:lle lunastetun käyttöoikeuden supistuksen tai yleisten turvallisuusmääräysten kanssa. Voimajohtoalueella tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon tai sähköaseman käytölle ja kunnossa pysymiselle. Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Korkeiden rakenteiden rakentamista on tarpeen rajoittaa myös johtoalueen ulkopuolella, jos ne voivat kaatuessaan osua voimajohtoihin. Fingridin lupaa vaativia rakenteita ja rakennelmia voimajohdon läheisyydessä ovat esimerkiksi pylväät, autokatokset, tiet, lipputangot, aidat, valaisimet, trampoliinit ja johdot. Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.

Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.

Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.

Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan. Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.

Rakennusjärjestyksen uusimisen valmistelu tehdään nykyisen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ja kuulemista sekä osallistumista määrittelevät nykyisessä laissa ja asetuksissa oleva pykälät ja vaatimukset. Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestyksen hyväksyy valtuusto ja valitus osoitetaan kunnallisvalituksena hallinto-oikeuteen.

Mikäli kunnan uusi rakennusjärjestys ei ole lainvoimainen 1.1.2025, sovelletaan uuden rakentamislain 17 §:n asemasta voimassa olevia säännöksiä eli esim. nykyistä rakennusjärjestystä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu uuden rakentamislain mukaiseksi, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan rakentamislain voimaan tulosta.

Merkittävimmät muutokset nykyisen ja uuden rakentamisen lupaprosessin kannalta on seuraavat:

1. Maankäyttö- ja rakennuslaki poistuu, tilalle tulee Alueidenkäyttölaki sekä Rakentamislaki.
2. Uuden lain myötä vain yksi lupa: Rakentamislupa. Lupajärjestelmästä poistuu toimenpidelupa ja suunnittelutarvelupa. Suunnittelutarvealueelle haetaan jatkossa lupaa joko samalla luvalla rakentamisluvan yhteydessä (rakentamislupa) tai mikäli hakija niin haluaa, voi hakea erikseen

sijoitus- ja rakentamislupina. Suunnittelutarvealueet eivät poistu, mutta lupaprosessi yksinkertaistuu.

3. alle 30 m²:n suuristen muiden kuin asuinrakennusten ja alle 50 m²:n katosten luvanvaraisuus poistuu.
4. Kantatilajärjestely poistuu muilta kuin ranta-alueilta (emätilatarkastelu).
5. Rakennuslupa haetaan tietomallipohjaisena rakennuslupana (vuoden 2025 aikana ei vielä tarvitse hakea tietomallipohjaista rakennuslupaa, vaan siirtymäaika on v:n 2025 loppuun asti).

Kalajokilaakson ja lähialueiden ympäristökuntien rakennustarkastajat ovat laatineet yhdessä uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestysmallin, jossa on pyritty saman kaltaisiin rakennusjärjestyksiin alueen kuntien kanssa. Kuntaliitto on laatinut mallirakennusjärjestyksen, joka on julkaistu korjattuna versiona kuntaliiton internet-sivuilla 24.9.2024. Alavieskan kunnan uusi rakennusjärjestysluonnos on laadittu näiden kahden pohjalta ja siinä on pyritty joustavaan, mutta kuitenkin tarvittaessa riittävän tarkkoihin säännöksiin. Oheismateriaalina Alavieskan kunnan rakennusjärjestysluonnos.

Esittelijä	Kunnaninsinööri Tuomas Häggman
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää 1. hyväksyä uuden rakennusjärjestysluonnoksen. 2. asettaa rakennusjärjestysluonnoksen yleisesti nähtäville kunnan keskustoimistoon ja kunnan internet-sivuille 10.10. - 8.11.2024 väliseksi ajaksi. 3. antaa kuntalaisille ja osallisille mahdollisuuden lausua rakennusjärjestysluonnoksesta MRL § 62 ja § 65 mukaisesti. 4. pyytää viranomaislausunnot Alavieskan kunnalta, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta ja Pohjois-Pohjanmaan museolta sekä muilta tarvittavilta viranomaisilta tai naapurikunnilta.
Päätös	Hyväksyttiin.