

Rakennusjärjestyksen muuttamiseksi asetetun työryhmän raportti ja toimenpide-ehdotukset

KH 30.10.2023 § 315

Valmistelija tekninen johtaja Kari Tikkanen

Selostus Kaupunginhallitus on perustanut työryhmän valmistelemaan rakennusjärjestyksen muuttamista siten, että vapaa-ajan asuntojen muuttaminen vakinaisiksi asunnoiksi joustavoituu. KH 05.06.2023 § 197. Kaupunginhallitus on valinnut työryhmän jäseniksi Pekka Kilpeläisen, Terho Kaskisen, Juha Kukkosen, Jouni Koskelan, Aki Virolaisen, Esa Valkosen ja Lea Kokon. Esittelijäksi valittiin tekninen johtaja Kari Tikkanen. Työryhmä valitsi puheenjohtajakseen Lea Kokon. Työryhmälle alun perin määritelty aikataulu oli liian tiukka ja kaupunginhallitus myönsi lisäaikaa lokakuun 2023 loppuun saakka.

Työryhmä kokoontui yhteensä viisi kertaa. Kokouksissa kuultiin kaavoituksesta sekä rakennus- ja ympäristöluvituksesta vastaavia virkamiehiä. Kuultavina olivat kaavoituspäällikkö Päivi Behm, rakennustarkastaja Juha Karvinen sekä ympäristöpäällikkö Matti Rautiainen.

Virkamiehet kertoivat käyttötarkoituksen muutoslupien myöntämisperusteista, tarvittavista suunnitelmista ja lausunnoista sekä nykyisen rakennusjärjestyksen vaikutuksesta luvitukseen. Esillä oli myös vertailukuntien käytännöt lupien myöntämisessä ja heidän käyttämänsä kriteeristö.

Koosteena asiantuntija virkamiesten esityksistä voidaan todeta seuraavaa:

- rakennusjärjestys on voimassa vain kaavoittamattomilla alueilla
- Savonlinnan rakennusjärjestyksen määräykset eivätkä soveltamiskäytännöt poikkea merkittävästi vertailukuntien määräyksistä tai toimintatavoista
- Savonlinnassa on voimassa olevat yleiskaavat tai ranta-asemakaavat voimassa lähes kaikkialla muualla paitsi joillakin sisäjärvillä
- vakituisen asumisen vaatima jätevesijärjestelmän rakentaminen vesihuoltoverkoston ulkopuolisilla alueilla asettaa loma-asutusta suurempia rajoituksia rakennuspaikan minimikoolle
- Savonlinnassa haetaan käyttötarkoituksen muutoslupia keskimäärin alle 10 kpl vuodessa
- suurin osa muutoslupan hakijoista asuu Savonlinnassa jo ennestään
- rakennusjärjestyksen muuttaminen kestää lausuntokierroksineen helposti yli puoli vuotta
- uusi Rakentamislaki 751/2023 astuu voimaan 1.1.2025
- Rakentamislaki tuomat muutokset vaativat uuden rakennusjärjestyksen, mm. rakentamislupia on vain yksi uudessa laissa
- Kuntaliitto tekee mallirakennusjärjestyksen alkuvuodesta 2024

Työryhmän työskentelyn aikana nousi esiin seuraavia näkökulmia nykytilanteessa

- kaavamääräyksistä voidaan poiketa vähäisessä määrin esimerkiksi niin kuin rakennusjärjestys esim. etäisyyksistä lausuu
- kaupungin rak.järjestyksen 26 § mahdollistaa poikkeamisen rakennusjärjestyksen määräyksistä. Lupa voidaan myöntää, mikäli

rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Tätä pykälää olisi tarpeen käyttää aktiivisesti rakentamisen mahdollistamiseksi.

- uusi Rakentamislaki mahdollistaa ns. vyöhyketarkastelun, jolla olisi mahdollisuus alueellistaa asioita eli valita joitain alueita Rakentamislain säädösten mukaisesti. Tällöin kunta voi osoittaa paikkoja, joissa voi poiketa kaavamääräyksistä ehkäpä vielä merkittävämmiin. Vyöhyketarkastelu edellyttää perusteellista kartoitusta siitä, miten ja millä ehdoilla poikkeamislupia myönnetään.
- ympäristökuntien rakennusjärjestykset ovat hyvin saman suuntaiset, ne on tarkastettu ja sieltä ei merkittäviä ideoita saatu
- uusi RL tulee voimaan 2025 alusta. Rakennusjärjestyksen uusiminen nykyisen lainsäädännön voimassaoloaikana ei näin ollen ole tarkoituksenmukaista.
- Työryhmän huomioita asiasta voi pitää hyvänä lähtökohtana valmistelulle. Rakennusjärjestyksen muuttamisen valmisteluun tulisi valita työryhmä viimeistään Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen valmistuttua. Työryhmälle tulee mahdollistaa koulutusta Rakentamislain muutoksista.
- aikataulu rakentamisjärjestyksen uusimiselle tulee synkronoida Rakentamislain voimaan tulon kanssa.

Muutostyöryhmä esittää kaupunginhallitukselle, että Rakentamislain vaatimassa uudessa rakennusjärjestyksessä huomioidaan lain sallimissa puitteissa kaikki ne seikat, joilla voidaan helpottaa lomarakennusten muuttamista vakinaiseen asumiseen soveltuviksi ja uuden vakinaiseen asumiseen tarkoitetun rakennuksen rakentamista. Kaupunginhallitus nimeää rakennusjärjestyksen valmistelutyöhön poliittisen työryhmän. Rakennusjärjestyksen muuttamisen valmisteluun tulisi valita työryhmä pikaisesti. Työryhmälle tulee mahdollistaa koulutusta Rakentamislain muutoksista.

Muutostyöryhmä ehdottaa lisäksi, että valmisteluryhmään valitaan virkamiesedustajat rakennusvalvonnasta, kaavoituksesta sekä ympäristötoimesta.

Lapsivaikutusten arviointi Ei vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi Rakennusjärjestyksen muutos saattaa lisätä rakennusten käyttötarkoituksen muutoksia vakituiseen asumiseen sekä rakentamista ja sitä kautta elinvoimaa sekä muuttovoittoa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Laine Janne

Päätösehdotus Kaupunginhallitus toteaa, että muutostyöryhmän työ on päättynyt ja merkitsee tiedoksi muutostyöryhmän raportin ja päättää perustaa ja valitsee jäsenet rakennusjärjestyksen valmistelutyöryhmään selostusosan mukaisesti. Työryhmän esittelijänä toimii rakennustarkastaja ja valmistelijoina kaavoituspäällikkö sekä ympäristöpäällikkö. Työryhmä tekee rakennusjärjestyksen muuttamisesta esityksen rakennus- ja ympäristölautakunnalle 30.4.2024 mennessä.

Käsittely Kaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavasti:
Lisäksi työryhmän tehtäväksi annetaan selvittää ja tarvittaessa tehdä esityksiä kaupungin omien rakennus- ja poikkeamislupamenettelyiden sujuvoittamiseksi.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen kokouksessa tehdyllä täydennyksellä.
Työryhmään kaupunginhallitus valitsi Lea Kokon, Esa Valkosen, Terho

Kaskisen, Seppo O. Kososen, Jouni Koskelan, Pekka Kilpeläisen ja Aki Virolaisen.

Tiedoksi

Valmistelutyöryhmään nimetyt
Rakennustarkastaja
Kaavoituspäällikkö
Ympäristöpäällikkö

KH 25.11.2024 § 382
764/10.03.00.01/2023

Valmistelija

rakennustarkastaja Juha Karvinen

Selostus

Edellä olevan päätöksen mukaisesti kaupunginhallitus on perustanut työryhmän valmistelemaan rakennusjärjestyksen muuttamista.

Työryhmän toimeksiantona on, että se tekee rakennusjärjestyksen muuttamisesta esityksen rakennus- ja ympäristölautakunnalle 30.4.2024 mennessä. Lisäksi kaupunginhallitus antoi työryhmän tehtäväksi selvittää ja tarvittaessa tehdä esityksiä kaupungin omien rakennus- ja poikkeamislupamenettelyiden sujuvoittamiseksi.

Kaupunginhallitus valitsi työryhmän jäseniksi Lea Kokon, Esa Valkosen, Terho Kaskisen, Seppo O. Kososen, Jouni Koskelan, Pekka Kilpeläisen ja Aki Virolaisen. Työryhmän esittelijänä toimi rakennustarkastaja ja valmistelijoina kaavoituspäällikkö sekä ympäristöpäällikkö. Työryhmälle alun perin määritelty aikataulu oli liian tiukka ja kaupunginhallitus myönsi (29.1.2024 § 27) lisäaikaa lokakuun 2024 loppuun saakka.

Työryhmä kokoontui yhteensä 7 kertaa. Työryhmä on saanut koulutusta uudesta Rakentamislaista ja sen muutoksista. Lisäksi työryhmä on käynyt Teams-keskustelun Kuntaliiton asiantuntijoiden kanssa lakimuutoksesta ja sen vaikutuksista.

Työryhmä on laatinut rakennusjärjestysluonnoksen 1.1.2025 voimaantulevan Rakennuslain ja 1.1.2025 voimaantulevan lakimuutoksen pohjalta Kuntaliiton ohjeen ja mallirakennusjärjestyksen pohjalta.

Rakennusjärjestyksen valmisteluun on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Suunnitelma on ollut nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 24.4.2024 lähtien. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen päivittämisen lähtökohdat ja tavoitteet sekä osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyt.

Rakennuslain ja Savonlinnan rakennusjärjestyksen muutoksista tiedotetaan monikanavaisesti kuntalaisille ja vapaa-ajanasukkaille alkuvuonna.

Mikäli rakennuslakiin tai muuhun käsittelyyn liittyen tulee rakennusjärjestysluonnokseen olennaisesti vaikuttavia muutoksia työryhmä jatkaa tarvittaessa työskentelyä

Kaupunginhallituksen antamaan toimeksiantoon työryhmä on antanut esityksen:

Rakennuslain mukaan rakennusjärjestyksellä ei voi määritellä poikkeuslupien myöntämisen perusteita kaavoitetuilla (asemakaava, yleiskaava) alueilla. Rakennusjärjestyksellä voi kaavoittamattomilla alueilla (Maankäyttölaki 18 §) määritellä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunto voi-

daan muuttaa vakituiseen asumiskäyttöön ilman poikkeamislupaa tai kaavamuutosta rakentamisluvalla. Aluemäärityksessä rakennusjärjestysluonnokseen on määritelty kaikki kaavoittamattomat alueet. Rakennuspaikan minimikooksi on esitetty 3000 m², tällöin rakennusoikeus on 200 m². Mikäli rakennuspaikan koko on 5000 m² tai suurempi on rakennusoikeus 300 m². Lisäksi maankäyttölaki 18 §:n mukaan rakennuksen tulee täyttää pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädetyt olennaiset tekniset vaatimukset.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus toteaa, että työryhmän työskentely on päättynyt. Liitteenä A olevan Rakennusjärjestysluonnoksen 23 § k. 1 lisätään, ”josta voidaan perustellusta syystä poiketa”.</p> <p>Rakennusjärjestys käsitellään varsinaisesti kaupunginhallituksessa vasta sitten, kun rakennus- ja ympäristölautakunta on valmistellut esityksen kaupunginhallitukselle.</p>
Käsittely	<p>Kaavoituspäällikkö, vs. tekninen johtaja Päivi Behm ja rakennustarkastaja Juha Karvinen olivat kaupunginhallituksen kuultavana asiasta.</p> <p>Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan seuraavasti: Kaupunginhallitus toteaa, että työryhmän työskentely on päättynyt. Liitteenä A olevan Rakennusjärjestysluonnoksen 21 § ja 23 § k.1 lisätään, että voidaan perustellusta syystä poiketa. Rakennusjärjestys käsitellään varsinaisesti kaupunginhallituksessa vasta sitten, kun rakennus- ja ympäristölautakunta on valmistellut esityksen kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus ja rakennus- ja ympäristölautakunta pitävät rakennusjärjestystä koskevan yhteisen iltakoulun.</p> <p>Lea Kokko teki Esa Valkosen kannattamana esittelijän ehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen: ”Päätösesityksessä olevaa lisäystä ”josta voidaan perustellusta syystä poiketa” ei lisätä. Rakennusjärjestys käsitellään varsinaisesti kaupunginhallituksessa vasta sitten, kun rakennus- ja ympäristölautakunta on valmistellut esityksen kaupunginhallitukselle.” Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, oli asiasta äänestettävä.</p> <p>Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotuksen puolesta annettiin 9 jaa-ääntä (Juha Kukkonen, Sanna Metsälä, Tuukka Suomalainen, Panu Peitsaro, Pekka Kilpeläinen, Anja Backman, Jarmo Tiainen, Eija Stenberg, Kirsti Laamanen) ja Lea Kokon ehdotuksen puolesta 2 ei-ääntä (Lea Kokko, Esa Valkonen).</p>
Päätös	Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen kaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen.
Toimenpiteet	Rakennustarkastaja Rakennus- ja ympäristölautakunta