

Rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

RAKYL 19.02.2025 § 25
764/10.03.00.01/2023

Valmistelija	Rakennustarkastaja Juha Karvinen, juha.karvinen@savonlinna.fi , puh. 044 417 4692 Kaupunginlakimies Roosa Aaltonen, roosa.aaltonen@savonlinna.fi , puh. 050 401 7788
Selostus	Kaupunginvaltuusto on 3.9.2018 § 62 hyväksynyt 16.10.2018 voimaan tulleen Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen. 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen päivittämistä. Rakentamislain 19.1 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi on valmisteltu kaupunginhallituksen päätöksillä 30.10.2023 § 315 ja 29.1.2024 § 27 asetetun työryhmän toimesta. Työryhmä on laatinut rakennusjärjestyksen uudistamistyöstä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta on 24.4.2024 § 61 päätöksellään hyväksynyt ja asettanut julkisesti nähtäville Savonlinnan kaupungin verkkosivuille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä koko rakennusjärjestyksen uudistamisprosessin ajan ja siitä on voinut ilmoittaa mielipiteensä. Yhtään mielipidettä suunnitelmasta ei ole jätetty. Keskeiset muutokset: Savonlinnan kaupungin uusi rakennusjärjestysehdotus liitteineen on <u>liitteenä 1</u>. Keskeiset rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset ovat: Rakennusjärjestysluonnoksessa on huomioitu uuden rakentamislain edellyttämät muutokset lupaprosessissa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rakennuslupa, toimenpidelupa ja ilmoitusmenettely poistuu ja tilalle tulee yksi lupa rakentamislupa, jossa arvioidaan sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Uusi rakentamislaki määrää 42 §:ssä eri rakennuskohteista, jotka edellyttävät rakentamislupaa. Rakennusjärjestysluonnoksessa on muilta osin määrätty lupakynnyksestä. Rakennusjärjestyksellä voi kaavoittamattomilla alueilla (Rakentamislaki 18 §) määritellä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunto voidaan muuttaa vakituiseen asumiskäyttöön ilman poikkeamislupaa tai kaavamuutosta rakentamisluvalla. Aluemäärityksessä rakennusjärjestysluonnokseen on määritetty 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. Rakennuksen minimi etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on 25 metri. Perustellusti tästä voidaan poiketa.

Ehdotus, sen nähtäville asettaminen ja pyydettyvät lausunnot:

Rakentamislain 19.2 §:n mukaan 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 pyydettyvä 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.

19.3 §:n mukaan 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.

Savonlinnan kaupungin hallintosäännön 6 §:n mukaan rakennus- ja ympäristölautakunta päättää rakentamislain 19 §:n 2-3 momentissa säädetystä toimista rakennusjärjestyksen valmistelussa. Siten rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettamisesta, lausuntojen pyytämisestä ja muistutusten käsittelemisestä päättää ja vastaa rakennus- ja ympäristölautakunta.

Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestysehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin yleiseen tietoverkkoon. Ehdotus rakennusjärjestyksestä asetetaan nähtäville myös Savonlinnan kaupungin palvelupisteeseen. Ehdotus asetetaan nähtäville suomeksi. Nähtävilläoloaikana kunnan jäsen ja muu osallinen voi jättää rakennusjärjestysehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin internetsivuilla ja sanomalehdessä. Lausunnot pyydetään seuraavilta tahoilta samaan määräpäivään mennessä:

- Naapurikunnat ja -kaupungit
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Savonlinnan museo
- Savonlinnan ympäristönsuojelupalvelut
- Terveysvalvonta
- Etelä-Savon pelastuslaitos
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto

Käsittelyvaiheen nähtävilläoloajan jälkeen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta käsittelee mahdolliset muistutukset ja lausunnot ja niiden perusteella tehdään tarvittavat muutokset rakennusjärjestysehdotukseen, joka asetetaan uudelleen julkisesti nähtäville, jos muutokset ovat olennaisia. Tämän jälkeen ehdotus

saatetaan uudelleen rakennus- ja ympäristölautakunnan käsittelyyn ja edelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn, josta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Toimivalta	Hallintosääntö 6 § rakennus- ja ympäristölautakunta
Esittelijä	Rakennustarkastaja Karvinen Juha
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä liitteen 1 mukaisen rakennusjärjestysehdotuksen tiedoksi. Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että rakennusjärjestys asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi ja siitä pyydetään lausunnot edellä kuvatuilta tahoilta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Rakennusvalvonta