

Rakennusjärjestysehdotuksen hyväksyminen

RAKYL 19.02.2025 § 25

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 metriä. Perustellusti tästä voidaan poiketa.

Ehdotus, sen nähtäville asettaminen ja pyydettävät 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 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.

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 säädetyistä 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. Nähtävillääoloaikana 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

RAKYL 18.06.2025 § 83

Valmistelija Vs. hallintojohtaja-kaupunginlakimies Roosa Aaltonen
roosa.aaltonen@savonlinna.fi, p. 050 401 7788

Selostus Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestysehdotus (liite 1, rj-luonnos 14.2.2025) on 19.02.2025 § 25 rakennus- ja ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen asetettu julkisesti nähtäville 3.3.2025 – 1.4.2025 väliseksi ajaksi. Ilmoitus rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettamisesta on saatettu tiedoksi kuntalain 108 §:n tarkoittamalla tavalla julkaisemalla siitä virallinen kuulutus kunnan yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.savonlinna.fi/kuulutukset. Lisäksi asiasta on ilmoitettu myös paikallisessa sanomalehdessä, Itä-Savo 4.3.2025 ja Savonmaa 5.3.2025.

Ehdotus on ollut nähtävillä nähtävillä Savonlinnan kaupungintalon aulapalvelussa osoitteessa Olavinkatu 27 sekä kaupungin yleisessä tietoverkossa. Muistutukset rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydetty toimittamaan viimeistään 1.4.2025 joko sähköpostitse, postitse tai toimittamalla ne fyysisesti kaupungin palvelupisteeseen.

Lisäksi rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydetty tarvittavat viranomaislausunnot naapurikunnilta ja -kaupungeilta, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Etelä-Savon maakuntaliitolta, Savonlinnan museolta, Savonlinnan ympäristönsuojelupalveluilta, terveysvalvonnalta, Etelä-Savon pelastuslaitokselta, Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Väylävirastolta. Myös lausunnot tuli toimittaa viimeistään 1.4.2025.

Rakentamislain 19 §:n 2-3 momentin mukaan 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.

Määräaikaan mennessä kaupungille toimitettiin 12 lausuntoa sekä yksi yksityishenkilön muistutus. Lausunnon antoivat Rantasalmen kunta, Kiteen kaupunki, Etelä-Savon pelastuslaitos, Enonkosken kunta, Itä-Savon ympäristöterveydenhuolto (terveysvalvonta), Järvi-Suomen Energia Oy, Savonlinnan museo, Savonlinnan kaupungin tekninen lautakunta, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Väylävirasto, MTK Savonlinnan seutu ry sekä Savonlinnan kaupungin ympäristönsuojelupalvelut. Saapuneet lausunnot ja muistutus sekä kaupungin vastaus niihin ovat liitteenä A ("Lausunnot, muistutus ja vastaukset 11.5.2025").

Lausunnot ja muistutus käsiteltiin kaupungin rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimesta ja niissä esitetyt asiat on huomioitu rakennusjärjestysehdotuksessa. Annettujen lausuntojen ja muistutuksen pohjalta rakennusjärjestysehdotukseen on tehty pieniä muutoksia, täsmennyksiä ja vähäisiä tarkennuksia, jotka on merkitty ehdotukseen punaisella tekstillä. Pääosin tehdyt muutokset ovat teknisiä ja kirjoitusvirheiden korjauksia. Saadun lausuntopalautteen ja muistutuksen perusteella tarkennettu rakennusjärjestysehdotus on liitteenä 2 ("rakennusjärjestysehdotus 14.5.2025").

Koska rakennusjärjestysehdotukseen tehty muutokset eivät ole sisällöllisesti olennaisia, tarvetta asettaa muutettu rakennusjärjestysehdotus uudelleen nähtäville ei ole (RakL 19 § 3 mom.).

Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Rakentamislain 19 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksen muutoksenhausta, valitusoikeudesta ja voimaantulosta säädetään RakL 21-23 §:ssä. Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman (RakL 24 §).

Kaupunginvaltuuston hyväksyttyä uuden rakennusjärjestyksen, se kumoaa aikaisemman, Savonlinnan kaupungin kaupunginvaltuuston 3.9.2018 § 62 hyväksymän rakennusjärjestyksen, joka on tullut voimaan 16.10.2018.

Liitteet:

A) Lausunnot, muistutus ja vastineet 11.5.2025

1) Rakennusjärjestysehdotus 14.2.2025

2) Rakennusjärjestysehdotus 14.5.2025

Toimivalta

Hallintosääntö 6 § rakennus- ja ympäristölautakunta

Esittelijä

Rakennustarkastaja Karvinen Juha

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää:

1) antaa liitteenä A olevan vastauksen kaupungin perusteltuna kannanottona esitettyyn mielipiteeseen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa;

2) esittää kaupunginhallitukselle, että se edelleen esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä 2 olevan rakennusjärjestysehdotuksen Savonlinnan kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi niin, että

a. rakennusjärjestys kumoaa aikaisemman Savonlinnan kaupungin kaupunginvaltuuston 3.9.2018 § 62 hyväksymän rakennusjärjestyksen ja

b. rakennusjärjestys tulee voimaan 1.9.2025 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi Muistutuksen tehneet

Toimenpiteet Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

KH 25.08.2025
764/10.03.00.01/2023

Valmistelija Vs. hallintojohtaja-kaupunginlakimies Roosa Aaltonen
roosa.aaltonen@savonlinna.fi, p. 050 401 7788

Selostus Rakennus- ja ympäristölautakunnan 19.02.2025 § 25 ja 18.06.2025 § 83 selostus- ja päätösosan mukaisesti.

Toimivalta Kuntalaki 39 §

Esittelijä vs. kaupunginjohtaja Markus Hämäläinen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä 2 olevan rakennusjärjestysehdotuksen Savonlinnan kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi niin, että
a. rakennusjärjestys kumoaa aikaisemman Savonlinnan kaupungin kaupunginvaltuuston 3.9.2018 § 62 hyväksymän rakennusjärjestyksen ja
b. rakennusjärjestys tulee voimaan 1.10.2025 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös

Tiedoksi Rakennustarkastaja

Toimenpiteet Kaupunginvaltuusto