

Rakennusjärjestysehdotuksen hyväksyminen

YMPTEKLT 26.02.2025 § 26

Ympäristötoimen päällikkö

Rakentamislain 17 § mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Tällä hetkellä Sotkamon kunnassa on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukainen rakennusjärjestys, jota sovelletaan uuden lain aikana niiltä osin, kuin se ei ole ristiriidassa rakentamislain kanssa. Rakentamislaki antaa kunnille kahden vuoden siirtymäajan uuden rakennusjärjestyksen laatimiseen (RakL 28 §).

Rakennusjärjestyksen tehtävänä on antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä, jotka toimivat suunnitelmallisen ja soveltuvan rakentamisen ohjeena alueella (RakL 17 §). Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentäviä tietoja rakentajille ja suunnittelijoille.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. (RakL 17.3 §).

Rakennusjärjestyksessä voidaan päättää toimenpiteiden jättämisestä luvanvaraisuuden ulkopuolelle, muuttamatta rakentamislain 42 § 1. momentissa säädettyjä asioita.

Lisätietoa asiasta antaa ympäristötoimen päällikkö Antti Harri antti.harri@sotkamo.fi (040 35 43 525).

Tekninen johtaja Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta päättää käynnistää rakentamislain mukaisen kunnan rakennusjärjestyksen uudistamistyön ja hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS).

Päätös

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Asiantuntija tämän pykälän esittelyn aikana toimi ympäristötoimen päällikkö Antti Harri.

Otteet

Rakennusvalvonta

VA rakennustarkastaja

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.3.-10.4.2025 välisen ajan eikä siitä tullut huomautettavaa.

Rakennusjärjestyksen uudistamistyötä on tehty viranomaistyönä rakennusvalvonnan johdolla. Työhön on osallistunut myös ympäristönvalvonta, kaavoitus sekä vesi- ja viemärilaitos.

Uudessa rakennusjärjestysehdotuksessa on huomioitu Rakentamislain (RakL) olennaiset muutokset maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL), kuten yksi lupamuoto, uudistuneet lupakynnykset, tietomallimuotoiset lupahakemukset, pätevyysrekisterit sekä uudet olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen elinkaaresta ja vähähiilisyydestä.

Muut keskeisimmät muutokset edelliseen rakennusjärjestykseen ovat rakennusoikeuden tarkempi määrittäminen haja-asutusalueilla, pientuulivoimaloiden luvanvaraisuuden lisääminen, energiakaivojen vähimmäisetäisyyksien määrittäminen, esteettömyyden huomioiminen ja sähköautojen latausasemien vaatimuksien lisääminen.

Rakennusjärjestyksen ehdotuksessa on annettu Sotkamon ominaispiirteistä johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä huomioiden aiempien kokemusten perusteella hyväksi todetut käytännöt ja säilyttäen mahdollisuuksien mukaan edellisen järjestyksen sisältöä.

Rakennusjärjestysehdotus on laadittu mukaillen naapurikuntien jo lainvoiman saavuttaneita rakennusjärjestyksiä pitäen mielessä hallituksen esitystä laiksi rakennusvalvonnan järjestämisestä, jonka tavoitteena on varmistaa, että rakennusvalvontatoimessa on joka puolella Suomea riittävä osaaminen ja palvelutaso sekä mahdollisimman yhtenäiset tulkinnat.

Lisätietoja asiasta antaa va. rakennustarkastaja Jenna E. Korhonen puh. 040 354 0586 tai jenna.e.korhonen@sotkamo.fi sekä rakennustarkastaja Toni Pöllänen puh. 040 544 2178 tai toni.pollanen@sotkamo.fi.

Tekninen johtaja
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen rakennusjärjestysehdotuksen ja pyytää tarvittavat lausunnot sekä asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. (RakL 19 §).

Päätös

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että va. rakennustarkastaja Jenna Korhonen ja rakennustarkastaja Toni Pöllänen toimivat asiantuntijoina asian käsittelyn aikana ja poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Otteet

Rakennusvalvonta

YMPTEKLT 30.09.2026
150/10.03.00.00/2025

Va. rakennustarkastaja

Rakennusjärjestysehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 4.6.-17.7.2026 välisenä aikana osallisten kuulemista varten.

Ehdotuksesta lausuntonsa antoivat Kainuun liitto, Kainuun museo, Lupa- ja valvontavirasto Traficom, Sotkamon kunnan ympäristönsuojeluviranomainen sekä muistutuksen jättänyt kuntalainen.

Annetuissa lausunnoissa ilmi tulleet esitykset on pystytty pääsääntöisesti ottamaan huomioon. Annettujen lausuntojen johdosta on tehty vastine, jossa on perusteltu niitä asiakohtia, jota ei tulla muuttamaan tai lisäämään. Saadut lausunnot ja vastine ovat esityslistan liitteenä.

Merkittävimmät muutokset rakennusjärjestysehdotuksessa nähtävillä olon jälkeen:

Ympäristöministeriö ja Kuntaliitto ovat tuoneet esille, että luvasta vapautetun rakentamisen vähimmäisetäisyysvaatimuksia ei voida rakennusjärjestyksellä asettaa. [LVV:n lausunto]

Täten rakennusjärjestyksestä on poistettu lupavapaiden rakennelmien ja rakennusten vähimmäisetäisyysvaatimukset rannasta.

LVV pyytää kuntaa ottamaan huomioon, että rakennusjärjestyksen määräys [käyttötarkoituksen muutoksista] voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kuten esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutumista tai aiheuttaisi kunnalle ongelmia esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi. Kunnan on arvioitava

vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien velvoitteiden kannalta.

Rakennusjärjestysehdotusta on lausunnon johdosta tarkennettu niin, että kaavoittamattomilla ranta-alueilla vapaa-ajan käyttötarkoitusten muutokset ratkaistaan poikkeamismenettelyllä. Sotkamon kunta suhtautuu kuitenkin lähtökohtaisesti vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitusten muutoksiin myönteisesti.

Rakennusjärjestysehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muut muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä tai tarkennuksia jo aikaisempaan sisältöön. Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia rakennusjärjestyksen kokonaisuus huomioiden. Rakennusjärjestys voidaan saattaa hyväksymiskäsittelyyn (RakL 19 §)

Lisätietoja asiasta antaa va. rakennustarkastaja Jenna E. Korhonen puh. 040 354 0586 tai jenna.e.korhonen@sotkamo.fi sekä rakennustarkastaja Toni Pöllänen puh. 040 544 2178 tai toni.pollanen@sotkamo.fi.

Tekninen johtaja
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy esitetyn rakennusjärjestysehdotuksen sekä vastineen annettuihin lausuntoihin ja esittää sitä edelleen kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös