

Rakennusjärjestyksen uusiminen

Kuntaympäristölautakunta 26.03.2024 § 19

Valmistelija

tekninen johtaja Jari Ahponen, jari.ahponen@ilomantsi.fi

1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen uusimista uuden lain mukaiseksi viimeistään kahden vuoden sisällä uuden lain voimaantulosta.

Rakentamislain 17 § mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

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, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakentamislaki vastaa rakennusjärjestyksen osalta pääpiirteissään nyt voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia.

Nykyisin voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2007, eikä se sovellu käytettäväksi uuden rakentamislain kanssa.

Esittelijä

tekninen johtaja Ahponen Jari

Päätösehdotus

Kuntaympäristölautakunta päättää käynnistää rakennusjärjestyksen uusimistyön, sekä hyväksyy liitteenä olevan rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen julkisesti nähtäväksi virallisiin ilmoituskanaviin ajalle 27.3-26.4.2024 mielipiteitä ja tarvittavia lausuntoja varten.

Päätös

Hyväksyttiin.

Toimenpiteitä varten ja tiedoksi

Kunnan kiinteistönomistajat, asukkaat ja työntekijät
Kunnassa toimivat yritykset, yhdistykset, seurat, järjestöt, yhteisöt ja kylätoimikunnat
Kunnan eri hallintokunnat ja yhtiöt
Naapurikunnat ja kaupungit
Itä-Suomen Aluehallintovirasto
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Pohjois-Savon ELY-keskus
Museovirasto (Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo)
Väylävirasto
Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
Puolustusvoimat
Pohjois-Karjalan Rajavartiosto
Itä-Suomen poliisilaitos
Metsähallitus
Maanmittauslaitos
Finavia Oyj
Vesialueitten haltijat
Teknisten verkkojen haltijat

Kuntaympäristölautakunta 08.10.2024 § 54

Valmistelija

tekninen johtaja Jari Ahponen, jari.ahponen@ilomantsi.fi

Kuntaympäristölautakunta on kokouksessaan 26.03.2024 § 9 käynnistänyt rakennusjärjestyksen uusimistyön.
Rakennusjärjestyksen uusimiseen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide.

Mielipiteessä on 21 allekirjoitusta. Mielipiteessä todetaan, että nykyinen lainsäädäntö sallii koiratarhojen ja -kennelien rakentamisen ja koiramäärien kasvattamisen sijaintiin ja ympäristöön nähden liian suuriksi.

Vastineena todetaan, että voimassa oleva laki eräistä naapuruussuhteista (26/1920) toteaa pykälässä 17 seuraavaa: *Kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.*

Rakennusjärjestyksen kohtaan 3.3 Piha-alue/pihamaa on lisätty eläintarhoja koskeva määräys, jonka mukaan koiratarhaa ei saa rakentaa asemakaava-alueelle ilman rakennusvalvonnan myöntämää lupaa. Lupaprosessissa tulevat naapurit ja muut asianosaiset kuulluiksi. Jos luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät, annetaan toiminnan harjoittamiselle tarpeelliset määräykset melu- tai muiden ympäristöhaittojen estämiseksi.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla ei ollut muuta huomautettavaa kuin toteamus, että lausuntopyynnöissä *Museovirasto* on muutettava Pohjois-Karjalan alueelliseksi vastuumuseoksi.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on lausunnossaan tuonut esille voimassa olevat maakuntakaavat sekä maakuntakaava 1., 2. ja 3. vaiheet sekä niihin liittyvät kehittämisperiaatteet ja osa-aluemerkinnät. Lausunnossa todetaan maakuntakaava-aluetta koskettavia suunnittelumääräyksiä koskien rantojen käyttöä, vähittäistavarakauppaa sekä arkeologista kulttuuriperintöä, joilla voi olla vaikutuksia rakennusjärjestyksen

laatimiseen. Lisäksi on tuotu esille kestävät energiaratkaisut (maalämpö, aurinkoenergia ja sähköautot), ilmoitusmenettelyn käyttö, jätehuollon ja kiertotalouden edistäminen sekä päästöjen vähentäminen.

Vastineena todetaan, että rantojen käyttöön, maalämmön ja aurinkoenergian rakentamiseen on annettu rakennusjärjestyksessä tarpeelliset määräykset. Suunnittelutarvealueita ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa rakennusjärjestyksessä, kun on kyse rakennetusta kulttuuriympäristöstä, maisema-arvoista tai suurista aurinkoenergia-alueista. Rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen ja maisema-arvojen säilyttäminen on otettu huomioon rakennusjärjestyksessä.

Rakentamislakiin ei sisälly maakuntaliiton lausunnossa esittämää ilmoitusmenettelyä. Tuulivoimaloiden ja aurinkoenergia-alueiden rakentaminen voidaan tehdä rakentamislain 45 §:n sijoittamisen edellytysten tarkastelun pohjalta.

Rakennusjärjestyksen määräyksiin ei ole tarkoituksenmukaista lisätä päästöjen vähentämiseen, jätehuoltoon tai kiertotalouteen liittyviä määräyksiä. Edellä mainitut asiat ratkaistaan ympäristönsuojelulain ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten nojalla.

Pohjois-Karjalan Ely-keskus rohkaisee panostamaan yleiseen tiedottamiseen ei vain rakennusjärjestyksen, vaan myös tulevan rakentamislain sisällöstä, koska hyvä tiedottaminen voi vaikuttaa jälkivalvonnan tarpeeseen ja määrään. Lisäksi tulisi ottaa huomioon rakennusjärjestyksen muuttumisen vaikutukset muun muassa ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, elinoloihin, viihtyvyyteen, turvallisuuteen ja talouteen. Lisäksi on kommentoitu rakennusjärjestyksen valmistumisen aikataulua, sen voimaantuloa ja em. seikkoihin liittyviä ongelmia.

Vastineena todetaan, että rakennusjärjestyksen luonnosta on valmisteltu rakennusvalvonnan ohjauksessa heinäkuun aikana.

Rakennusjärjestysluonnokset on julkaistu 11.7., 12.7., 15.7. ja 22.7. kunnan nettisivulla. Alustavasta luonnoksesta on voinut antaa palautetta puhelimitse tai sähköpostitse. Palautetta ei ole annettu. Kun rakennusjärjestys asetetaan julkisesti nähtäville, sovitaan paikallislehti Pogostan Sanomien kanssa, että kuulutuksen lisäksi rakentamislain ja rakennusjärjestyksen vaikutukset selvitetään lehdessä julkaistussa tiedotteessa.

Ilomantsin kunnassa uudisrakentaminen on viime vuosina keskittynyt vesistöjen rannoille. Taajamassa uudisrakentaminen on liittynyt teollisuuteen. Asuinrakentaminen on hiipunut, joten rakennusjärjestyksen muutoksella ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai talouteen.

Rakennusjärjestyksellä vaikutetaan ympäristöön, maisemaan, elinoloihin, viihtyvyyteen ja turvallisuuteen. Rakennusjärjestyksessä on otettu riittävässä määrin huomioon rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen, maisema-arvojen ja luonnonympäristön säilyttäminen.

Rakennusjärjestyksen muutoksella pyritään ohjaamaan rantarakentamista siten, että rantaosayleiskaavan, ranta-asetuksen ja kaavoittamattoman ranta-alueen rakentajia kohdellaan tasapuolisesti rakentamisen määrässä ja sijoittelussa.

Pohjois-Savon ELY-keskus on todennut, että rakennusjärjestyksessä tulee määrittää ne rakentamistoimenpiteet, jotka eivät jatkossa edellytä viranomaisvalvontaa ja jotka voidaan vapauttaa rakentamislupamenettelystä siltä osin, kuin ne ovat vähäisiä rakennuskohteita. Luparajan alittavissa rakennushankkeissa on otettava lait ja asetukset sekä määräykset huomioon ja näitä tulee korostaa rakennusjärjestyksessä ja viestinnässä. Lisäksi todetaan, että maantien ulkopuolisia alueita koskevat määräykset säilyvät ennallaan.

Vastineena todetaan, että Pohjois-Savon Ely-keskuksen lausunnossa esitetyt asiat otetaan huomioon siltä osin, kun se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa on otettu huomioon 1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislaki. Rakennusjärjestyksen valmistelussa on selvitetty rakentamiseen liittyvää säännöstöä niin maankäytön, vesihuollon, sähköajoneuvojen lataamisen, muinaismuistojen, naapurussuhteiden, ympäristönsuojelun, liikenne ja maantien sekä muun lainsäädännön osalta.

Rakennusjärjestykseen ei ole tarkoituksenmukaista kirjata mitään sellaista, josta on säädetty muussa lainsäädännössä. Rakennusjärjestyksen tarkoitus on täydentää voimassa olevaa lainsäädäntöä niiltä osin kuin se katsotaan tarpeelliseksi.

Alueidenkäyttölain 16 §:n suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueiksi on osoitettu kirkonkylän taajaman ympäristö sekä Ruhkarannan alue.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 27.6.2022 Kirkonkylän ja ympäristön osayleiskaavan. Osayleiskaavassa on ratkaistu taajaman ja sen ympäristön maankäyttö, eikä suunnittelutarvealueelle ole enää tarvetta.

Ruhkarannassa ravintola ja siihen liittävät rakennukset ja rakenteet on purettu. Ruhkarannan alueen maankäytön tarkemmalle suunnittelulle ole enää erityisiä tarpeita, joten suunnittelutarvealue on käynyt tarpeettomaksi ja se on syytä poistaa.

Vesihuoltolaitoksen toiminnasta ja liittymisvelvollisuudesta säädetään vesihuoltolaissa. Jos on epäselvyyttä liittymisvelvollisuudesta, rakentamisluvan yhteydessä selvitetään, onko maasto-olosuhteet tai etäisyys runkoverkkoon liittymisen esteenä. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueita ei tarvitse liittää rakennusjärjestykseen.

Yleiskaavoja ja asemakaavoja täydentävään kohtaan on syytä sisällyttää määräys rakentamisen määrässä sekä rakennusten sijoittelussa ranta-alueilla. Tällä turvataan rakentajien tasapuolinen kohtelu niin kaavoittamattomilla kuin kaavoitetuilla ranta-alueilla.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteena on ollut, että se ohjaa rakentamista kunnan omista lähtökohdista, on sisällöltään selkeä, helppolukuinen ja kohtelee rakentajia tasapuolisesti.

Esittelijä	tekninen johtaja Ahponen Jari
Päätösehdotus	Kuntaympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäväksi virallisiin ilmoituskanaviin ajalle 17.10-18.11.2024 mielipiteitä varten, sekä pyytää siitä tarpeelliset lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin.
Toimenpiteitä varten ja tiedoksi	Kunnan kiinteistönomistajat, asukkaat ja työntekijät Kunnassa toimivat yritykset, yhdistykset, seurak, järjestöt, yhteisöt ja kylätoimikunnat Kunnan eri hallintokunnat ja yhtiöt Naapurikunnat ja kaupungit Itä-Suomen Aluehallintovirasto Pohjois-Karjalan maakuntaliitto Pohjois-Karjalan ELY-keskus Pohjois-Savon ELY-keskus Museovirasto (Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo) Väylävirasto Pohjois-Karjalan pelastuslaitos Puolustusvoimat Pohjois-Karjalan Rajavartiosto Itä-Suomen poliisilaitos Metsähallitus Maanmittauslaitos Finavia Oyj Vesialueitten haltijat Teknisten verkkojen haltijat

Kuntaympäristölautakunta 25.03.2025 § 13
119/10.03.00.00/2024

Valmistelija	toimitilapäällikkö Jari Ahponen, jari.ahponen@ilomantsi.fi Rakennusjärjestysehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 17.10.-18.11.2024 mielipiteitä varten ja siitä on pyydetty tarpeelliset lausunnot. Mielipiteitä on jätetty yksi, jonka on allekirjoittanut 22 henkilöä. Mielipiteessä esitetään, että naapureille tai ympäristölle melua aiheuttavia koiratarhoja tai muita eläinsuojia ei saa rakentaa asemakaava-alueelle ilman naapureiden kuulemista 500 m etäisyydelle ja ilman rakennusvalvonnan myöntämää lupaa. Perustelussa jäljempänä esitetyissä seikoissa viitataan maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:ään.
--------------	---

Taajamassa käytettäessä rakennuspaikkaa ansiotoimintaan tarkoitettuna eläintarhana, tulee rakennusten sijaita vähintään 500 metrin etäisyydellä naapurin asuinrakennuksesta.

Omakotityyppiseen rakentamiseen kaavoitettu taajama-alue ei ole tarkoitettu yritystoimintaan. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisia ja häiriötä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Suurien koiratarhojen ylläpitäminen ja koirien aiheuttama melu aiheuttaa todellista haittaa naapureille. Koiratalot verkkoaitauksineen rumentavat rakenteellisesti omakotityyppisen alueen ympäristöä.

Piha-alueelle rakennetut suuret koiratarhat eivät kokonsa puolesta mahdu asuinrakentamiseen kaavoitetuille tonteille, koska rakentaminen ulottuu naapuritontin reunoille saakka.

Taajama-alueiden tontit ovat kokonsa puolesta liian pieniä suurille koiratarhoille ja rakennelmat sijoittuvat liian lähelle naapureita ja aiheuttavat melu ja ympäristöhaittaa, eikä ympäröivän alueen ominaispiirre viihtyisänä ja rauhallisena asuinympäristönä toteudu.

Vastineena todetaan, että maankäyttö- ja rakennuslaki ei ole enää voimassa 1.1.2025 lukien, vaan tämän vuoden alusta alkaen rakentamista ohjaavat rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki.

Rakentamislaki ei suoraan kiellä koiratarhojen tai eläinsuojien rakentamista. Rakennusjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että eläinsuojan rakentaminen edellyttää rakentamislupaa. Tämä on huomioitu uudessa rakennusjärjestyksessä.

Ympäristönsuojelulain 27 §:n eläinsuojan luvanvaraisuuden määrittämiseen eräissä tapauksissa käytettävistä eläinyksikkökertoimista säädetään liitteessä 3. (10.4.2015/423). Kyseisessä liitteessä ei ole mainintaa koiratarhoista, vaan ilmoitusvelvollisuus/luvanvaraisuus koskee tuotantoeläimiä, kuten lypsylehmiä, lihanautoja, emolehmiä, hevosia tai poneja, ym.

Saman lain ympäristölupaa edellyttävästä toiminnasta on lisäksi oltava lupa:

- 1) toimintaan, josta saattaa aiheutua vesistön pilaantumista eikä kyse ole vesilain mukaan luvanvaraisesta hankkeesta;
- 2) jätevesien johtamiseen, josta saattaa aiheutua ojan, lähteen tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitetun noron pilaantumista;
- 3) toimintaan, josta saattaa ympäristössä aiheutua eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920) 17 §:n 1 momentissa tarkoitettua kohtuutonta rasitusta.

Viittaus eräisiin naapuruussuhteisiin annetun lain nojalla on mahdollista puuttua toimintaan, joka aiheuttaa häiriötä naapureille. Rakennusjärjestykseen on lisätty määräys, joka edellyttää lupamenettelyä naapureille häiritsevän eläinsuojan rakentamiselle.

Naapurien kuulemista ei voida ulottaa 500 metrin päähän lupahakemuksen kohteena olevasta kiinteistöstä, koska naapuruussuhde ei ulotu em. etäisyydelle. Naapuri-käsite tarkoittaa rajanaapurua ja kadun vastakkaisella puolella olevaa kiinteistön omistajaa. Lupahakemuksesta tiedottaminen on hoidettavissa paikallislehdessä julkaistulla kuulutuksella.

Lausuntoja saatiin viisi, joista Joensuun kaupungilla, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ja poliisilla ei ollut huomautettavaa.

Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto on lausunnossaan todennut, että rakennusjärjestykseen tulisi kirjata mahdollisimman selkeät tulkintalinjat koskien sähköverkkoon kuuluvien rakennusten ja rakennelmien luvanvaraisuutta. Selkeä pääsääntö tulisi olla, että tavanomaisilta muuntamorakennuksilta, pylväs- ja kaappirakennelmilta ei edellytetä rakentamislupaa.

Vastineena todetaan, että lausunnossa mainitut rakennukset ja rakennelmat eivät kokonsa ja korkeutensa puolesta tarvitse rakentamislain edellyttämää rakentamislupaa, eikä niitä tarvitse mainita rakennusjärjestyksessä.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on antamassaan lausunnossa esittänyt, että rakennusjärjestykseen lisättäisiin rakentamiseen liittyvät lupaprosessit ja suunnittelijoiden pätevyysvaatimukset, otettaisiin huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja suojellut rakennukset, lisättäisiin omana kohtanaan erityisalueet, tehtäisiin muita tarpeellisia muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä.

Vastineena todetaan, että rakennusjärjestykseen tehdään seuraavat muutokset ja lisäykset:

Rakennusjärjestykseen lisätään rakentamislain lupatyypit.

Kaavoja täydentävä osa poistetaan tarpeettomana.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja suojellut rakennukset otetaan huomioon rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestykseen ei lisätä liitekarttaa kyläalueista, jossa loma-asunnon käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa pysyvään asuinkäyttöön ilman poikkeamislupaa. Rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan asia ratkaistaan tapauskohtaisesti poikkeamisluvalla ilman liitekarttaa.

Lisäksi rakennusjärjestykseen on tehty lausunnossa esitetyt muutokset ja lisäykset niiltä osin, kuin se on katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Esittelijä	kuntatekniikan päällikkö Mustonen Henri
Päätösehdotus	Kuntaympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen ja muutettu rakennusjärjestysehdotus laitetaan julkisesti nähtäville virallisilla ilmoituskanavilla 30 vuorokauden ajaksi sekä siitä pyydetään lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta ja Pohjois-Karjalan Sähkönsiirrolta. Pöytäkirjaote laitetaan tiedoksi muistutuksen jättäneille.
Päätös	Hyväksyttiin.
Toimenpiteitä varten ja tiedoksi	