

Rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettaminen

Ympäristölautakunta 13.03.2024 § 16
Rakennusjärjestyksen päivittäminen

Valmistelija rakennustarkastaja olli.vilen@karkola.fi puh. 044-770 2049

Ympäristölautakunnalle esitetään Kärkölän kunnan rakennusjärjestyksen päivittämistä koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksymistä ja nähtäville asettamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 14 §:n mukaan jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys.

Kärkölän kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty Kärkölän kunnanvaltuustossa 25.9.2023 § 39. Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025, joka muuttaa rakentamismääräyksiä ja -käytäntöjä, mikä edellyttää rakennusjärjestyksen päivittämistä uudelleen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava kaavoja valmisteltaessa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä. Tämän perusteella rakennusjärjestyksen päivittämisestä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka esitetään rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Esittelijä rakennustarkastaja Olli Vilén

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää Kärkölän kunnan rakennusjärjestyksen päivittämisestä ja hyväksyy liitteenä olevan rakennusjärjestyksen päivittämisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä Kärkölän kunnan internet-sivuilla.

Rakennusjärjestyksen päivittämisen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella Kärkölän kunnan virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kuulutus julkaistaan 6.4.2024 Hollolan Sanomat –lehdessä ja Kärkölän kunnan internet-sivuilla.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto

Jakelu Ote Kärkölän kunnan toimielimet
Hausjärven kunta, Hollolan kunta, Mäntsälän kunta,
Orimattilan kaupunki,
Hämeen ELY-keskus
Uudenmaan ELY-keskus
Päijät-Hämeen liitto
Päijät-Hämeen pelastuslaitos
Maakuntamuseo
Maanmittauslaitos

Liikennevirasto

Kuulutus Kärkölen kunnan virallinen ilmoitustaulu
Kärkölen kunnan internet-sivut
Hollolan Sanomat -lehti

Ympäristölautakunta 11.12.2024 § 68
Rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville asettaminen

Valmistelija rakennustarkastaja olli.vilen@karkola.fi, puh. 044-770 2049

Kärkölen kunnan rakennusjärjestyksen päivittämistä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 27.3. - 13.5.2024 Kärkölen kunnan virallisella ilmoitustaululla. Kuulutus julkaistiin myös Hollolan Sanomat -lehdessä ja Kärkölen kunnan internet-sivuilla.

Rakennusjärjestyksen päivittämisestä saapui määräaikaan mennessä Kärkölen teknisen lautakunnan (23.4.2024 § 57) seuraava lausunto:

Rakennusjärjestyksen päivittäminen on tärkeää huomioiden tulevat muutokset lainsäädännössä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa jäi kuitenkin epäselväksi, mikä on rakennusjärjestyksen päivityksen aikataulu. Työn etenemisen seurannan helpottamiseksi toivottaisiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisättävän arvioitu aikataulu. Epäselväksi jäi myös se, miten osallisia ja asukkaita aiotaan osallistaa työn edetessä ja kuinka kuntalaisille tiedotetaan muutoksista. Vuorovaikutus on tärkeää, sillä kyseisten lakimuutosten osalta rakentaminen ja erilaisten lupien hakeminen saattaa muuttua oleellisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olisi myös hyvä mainita, mihin erityisesti rakennusjärjestyksen muutokset vaikuttavat. Kaikki eivät ole perillä lakimuutosten laajuudesta ja osallisten voi olla hyvin vaikeaa arvioida päivityksen vaikuttavuutta, kun tällä hetkellä suunnitelmassa on mainittu ainoastaan päivityksen vaikuttavan rakennusjärjestykseen uuden rakentamislain muutosten osalta, eikä siihen olla tekemässä muita suuria muutoksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole ollenkaan mainintaa vaikutusten arvioinnista. Päivitystyön vaikutukset on tärkeää arvioida, jotta muutostyön konkreettiset vaikutukset ja se miten paljon Kärkölen kunnan rakennusjärjestystä oikeasti tulee muuttaa, on varmasti kaikilla tiedossa. Näin minimoidaan turhaan tehtyä työtä sekä saadaan rakennusjärjestys kerralla päivitettyä kuntoon, ettei päivitysvälin tarvitsisi olla näinkin tiheä.

Rakennusjärjestyksen päivittämisessä on huomioitava Rakentamislain (751/2023, RakL) lisäksi myös Alueidenkäyttölaki (752/2023) sekä Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023, RYTJ-laki), mikäli näitä ei ole jo huomioitu aiemman päivityksen yhteydessä. On myös syytä huomioida, tarvitseeko lakimuutosten yhteydessä tehdä muutoksia myös kunnan hallintosääntöön.

Rakennusjärjestystä tulisi pohtia myös mahdollistajana ja siitä näkökulmasta, että rakennusjärjestykseen liitettyllä määräyksellä voidaan

välttää joskus laajojenkin asuntoalueiden kaavamutoksia. Kunnassa on paljon vanhoja asemakaavoja, joita kaikkia ei ole järkevää lähteä päivittämään. Erityisesti rakennusjärjestys soveltuu ohjaamiseen silloin, kun ohjaamista voidaan ulottaa useille alueille kaavan muuttamisen sijaan, mutta myös silloin, kun kaava halutaan tehdä alkuperäistä määräystasoaan väljemmäksi. Rakennusjärjestystä päivittäessä tulisi tarkastella kunnan kaavoitustilanne ja pohtia, mitä muutoksia rakennusjärjestykseen voitaisiin tehdä ja mitä rakennusjärjestyksellä voitaisiin mahdollistaa rakentamisen osalta.

Rakennustarkastajan vastine teknisen lautakunnan lausuntoon:

Rakennusjärjestys uusitaan, koska maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu rakentamislaki ja osittain alueidenkäyttölaiksi. Rakennusjärjestys on tehty Kuntaliiton mallin mukaisesti, joka toimitettiin kunnille käytettäväksi 25.9.2024. Sitä ennen kaikki rakentamislain määräykset eivät olleet selvillä. Rakennusjärjestysluonnokseen on muutettu laissa tulleet muutokset ja muuten on pyritty pitämään rakennusjärjestyksen raja-arvot ennallaan. Teknisen lautakunnan lausunto 23.4.2024 on otettu valmistelussa huomioon.

Esittelijä	rakennustarkastaja Olli Vilén
Päätösehdotus	<p>Ympäristölautakunta päättää laittaa Kärkölen kunnan rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville yleiseen tietoverkkoon sekä pyytää tarvittavat lausunnot.</p> <p>Nähtävillepanosta kuulutetaan Hollolan Sanomat -lehdessä, Kärkölen kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä Kärkölen kunnan internet -sivuilla.</p>
Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavilla muutoksilla:</p> <p>Poistetaan § 14 Suunnittelutarvealueen määrittäminen.</p> <p>Kohdan 7.1. Yleiset määräykset, ensimmäinen kappale muutetaan seuraavaan muotoon: Rakennettaessa epätasaiselle rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden riittävän korkealle niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.</p> <p>Kohdan 16.1. Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka - talousrakennukset muutetaan enintään 150 M2.</p> <p>Kohdan 16.3. Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella/Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus muutetaan seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none">- vapaa-ajanasuinrakennus (1 kpl) 200 k-m²- erillinen saunarakennus 30 k-m²- erilliset talousrakennukset 30 k-m² muutetaan muotoon erilliset muut rakennukset 100 k-m²- poistetaan venevaja 40 k-m²
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto
Jakelu	Ote Kärkölen kunnan toimielimet Hausjärven kunta, Hollolan kunta, Mäntsälän kunta,

Orimattilan kaupunki,
Hämeen ELY-keskus
Uudenmaan ELY-keskus
Päijät-Hämeen liitto
Päijät-Hämeen pelastuslaitos
Maakuntamuseo
Maanmittauslaitos
Väylävirasto
Kärkölen yrittäjät
Kärkölen maataloustuottajain yhdistys ry
kyläyhdistykset

Kuulutus Kärkölen kunnan virallinen ilmoitustaulu
Kärkölen kunnan internet-sivut
Hollolan Sanomat -lehti

Ympäristölautakunta 22.01.2025 § 6
47/10.03.03/2024

Valmistelija rakennustarkastaja olli.vilen@karkola.fi puh. 044-770 2049

Rakennusjärjestysluonnos oli nähtävänä kunnan yleisessä tietoverkossa 14.12.2024 - 13.1.2025 ja siitä kuulutettiin Hollolan Sanomissa 14.12.2024. Lausunnot pyydettiin toimittamaan 13.1.2024 mennessä.

Hämeen ELY-keskus pyysi lisäaikaa lausunnon antamiselle 14.1.2025 saakka.

Lausunnot ja mielipiteet

Kärkölen kunnan tekninen lautakunta on ilmoittanut antavansa lausunnon ehdotusvaiheesta kokouksessaan 28.1.2025, koska kokousaikataulullisista syistä tekninen lautakunta ei ehdi antamaan lausuntoa luonnosvaiheessa.

Hämeen ELY-keskus 14.1.2025	Kommentti
ELY-keskus esittää, että Kärkölen kunta huomioisi ja lisäisi rakennusjärjestyksen tavoitteissa myös ympäristön arvojen vaalimisen, kestävän kehityksen sekä ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen tarkoituksenmukaisin määräyksin.	Lisätään lause ympäristön arvojen vaalimisen, kestävän kehityksen sekä ilmastonmuutoksen hillintää tulee myös huomioida rakennushankkeissa kohtaan 5.1 §
§ 29-30 Rakennuskohteen sijoittamisessa tulisi ottaa huomioon mahdollisuudet hyödyntää passiivisia energiaratkaisuja lämmityksen ja viilennyksen osalta sekä esim. aurinkokeräinten optimaaliset sijoittamismahdollisuudet katoille tai seinärakenteisiin. Lukua esitetään tältä osin täydennettävän ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen näkökulmat huomioiden.	Asiaa on huomioitu kohdassa 29.1, jossa on mainittu toimenpiteitä asian saavuttamiseksi, lisätään kuitenkin teksti: Rakennuskohteen sijoittamisessa tulisi ottaa huomioon mahdollisuudet hyödyntää passiivisia energiaratkaisuja lämmityksen ja viilennyksen osalta ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumisen näkökulmat huomioiden kohtaan 29.1.

<p>§ 14 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset</p> <p>ELY-keskus esittää harkittavan rakennusjärjestykseen sisällytettäväksi seuraavia vesihuollon rakentamista koskevia määräyksiä: Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella talousvettä tarvitsevalla kiinteistöllä tulee hankkeeseen ryhtyvän varmistua siitä, että kiinteistöllä on riittävästi saatavilla terveydensuojelulainsäädännön laatuvaatimukset täyttävää talousvettä. Mikäli vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella kiinteistöllä muodostuu talousjätevesiä, tulee kiinteistöllä hankkeeseen ryhtyvän varmistaa, että ne voidaan käsitellä ympäristönsuojelulainsäädännön sekä Kärkölan kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.</p>	<p>Lisätään kohtaan 14.1 teksti: Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella talousvettä tarvitsevalla kiinteistöllä tulee hankkeeseen ryhtyvän varmistua siitä, että kiinteistöllä on riittävästi saatavilla terveydensuojelulainsäädännön laatuvaatimukset täyttävää talousvettä. Mikäli vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella kiinteistöllä muodostuu talousjätevesiä, tulee kiinteistöllä hankkeeseen ryhtyvän varmistaa, että ne voidaan käsitellä ympäristönsuojelulainsäädännön sekä Kärkölan kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.</p>
<p>19 § Rakentamisen korkeusasema ranta-alueella Rakennusjärjestysluonnoksen 19 §:n mukaan ranta-alueilla on alin rakentamiskorkeus vähintään ylävesiraja +1 metriä. Hämeen ELY- keskus tuo esiin, ettei peruskarttakorkeus kerro järven keskivedenkorkeutta, eikä se ole luotettava tieto järven vedenpinnan korkeudesta. Kuitenkin muuta vedenkorkeustietoa voi olla rajallisesti saatavilla, jolloin peruskarttakorkeutta voidaan käyttää hyödyksi mahdollisten muiden vedenkorkeushavaintojen lisäksi.</p>	<p>Asia katsotaan tietoon saaduksi</p>
<p>Luku 5 Rakentamisen luvanvaraisuus Rakentamislupaa vaativat rakennuskohteet taulukosta vaikuttaisi puuttuvan oma pykälänumero. Selvyyden vuoksi kohta tulisi numeroida.</p>	<p>Lisätään otsikko Rakennusluvan vaatimia edellytyksiä ja uusi pykälänumero</p>
<p>Luvussa 5 ja kohdassa 21 § luetellaan rakentamisluvan edellyttämiä ja rakentamisluvanvaraisuudesta vapautettuja rakentamiskohteita. Taulukkomuotoinen yhteenveto parantaisi luettavuutta.</p>	<p>Asia katsotaan tietoon saaduksi</p>
<p>§ 22 Maalämpö ja § 25 Rakentaminen pohjavesialueilla</p> <p>Pohjavesialueille sijoituvia maalämpökaivoja koskevan Hämeen ELY- keskuksen viimeaikaisen lausuntokäytännön mukaan hankkeilta on lähes poikkeuksetta edellytetty vesilain mukaista lupaa. Etelä-Suomen aluehallintoviraston maalämpökaivoja koskevat vesiluparatkaisut ovat viime aikoina olleet poikkeuksetta kielteisiä, jos hakemus on sijoittunut pohjavesialueelle. Näin ollen ELY-keskus esittää määräyksen muuttamista muotoon: Maalämpökaivojen rakentaminen pohjavesialueelle on kielletty. Kiellosta voidaan poiketa vain, jos rakentamiseen on saatu vesilain mukainen lupa tai</p>	<p>Korjataan 22 § tekstien viimeinen osa muotoon: Maalämpökaivojärjestelmän rakentaminen pohjavesialueella on kielletty. Kiellosta voidaan poiketa vain, jos rakentamiseen on saatu vesilain mukainen lupa tai vesilain valvontaviranomaisen lausunto, että vesilupa ei ole tarpeen. Lämpökaivon lämmönsiirtoaineessa ei saa olla korroosionestoaineita (korroosioinhibiittia). Pohjavesi- ja ranta-alueilla jätevesiviemärien ja jätevesijärjestelmän (esim. umpisäiliö) tiiveydestä on varmistuttava ennen niiden käyttöönottamista.</p>

<p>vesilain valvontaviranomaisen lausunto, että vesilupa ei ole tarpeen.</p> <p>Yleisenä huomiona ELY-keskus toteaa, että pohjavesi- ja ranta-alueilla jätevesiviemärien ja jätevesijärjestelmän (esim. umpisäiliö) tiiveydestä on varmistuttava ennen niiden käyttöönottamista.</p>	
<p>Luku 7 luonnon monimuotoisuus rakentamisessa</p> <p>Kappaleessa viitataan luonnonarvoihin, jotka tulee huomioida tai pyrkiä säilyttämään. ELY-keskus esittää tarkentamaan luonnonarvojen määritelmää, ja huomioimaan luonnon suojele- ja monimuotoisuusarvot kattavammin esimerkiksi suojeltujen ja uhanalaisten lajien esiintymis- ja kasvupaikkojen sekä luonnonarvoiltaan huomionarvoisiksi tunnistettujen alueiden osalta. 29.3. mukaisessa selvitysvaatimuksessa on syytähuomioida uhanalaisten lajien lisäksi rauhoitetut eliölajit. Pykälää tulee tarkentaa.</p>	<p>Lisätään rauhoitetut eliölajit kohtaan 29.3 §</p>
<p>Luku 8 piha-alueen rakentaminen</p> <p>Lukua esitetään täydennettävän jätevesijärjestelmää koskien alla esitetysti:</p> <p>Umpisäiliötä tai saostussäiliöllistä jätevesijärjestelmää ei saa rakentaa, jos sen tyhjentäminen ei ole mahdollista tieyhityden puuttumisen tai jonkun muun syyn vuoksi. Sama koskee vastaavaa muuta huoltoa vaativaa järjestelmää.</p> <p>Jätevesijärjestelmän rakentamisen tulee perustua pätevän suunnittelijan laatimaan, ympäristönsuojelulain ja talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetun valtioneuvostonasetuksen mukaiseen suunnitelmaan, joka on esitettävä rakennuslupaa haettaessa. Jätevesijärjestelmää tulee käyttää ja huoltaa ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisesti. Lisäksi tulee noudattaa Kärkölen kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä, mikäli mm. jätevesijärjestelmän käyttöä, huoltoa ja tyhjentämistä koskevia määräyksiä on erikseen annettu.</p>	<p>Lisätään kohta 34.3 Jätevesijärjestelmän suunnittelu ja rakentaminen</p> <p>Umpisäiliötä tai saostussäiliöllistä jätevesijärjestelmää ei saa rakentaa, jos sen tyhjentäminen ei ole mahdollista tieyhityden puuttumisen tai jonkun muun syyn vuoksi. Sama koskee vastaavaa muuta huoltoa vaativaa järjestelmää.</p> <p>Jätevesijärjestelmän rakentamisen tulee perustua pätevän suunnittelijan laatimaan, ympäristönsuojelulain ja talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetun valtioneuvostonasetuksen mukaiseen suunnitelmaan, joka on esitettävä rakennuslupaa haettaessa. Jätevesijärjestelmää tulee käyttää ja huoltaa ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisesti. Lisäksi tulee noudattaa Kärkölen kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä, mikäli mm. jätevesijärjestelmän käyttöä, huoltoa ja tyhjentämistä koskevia määräyksiä on erikseen annettu.</p>
<p>Kaikkien rakennusjärjestysluonnos on kattava ja selkeä. Kokonaisuutena esitetään vielä pohdittavaksi olisiko ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen löydettävissä lisää keinoja rakennusjärjestyksessä.</p>	

Esittelijä	rakennustarkastaja Olli Vilén
Päätösehdotus	<p>Ympäristölautakunta päättää laittaa Kärkölän kunnan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville yleiseen tietoverkkoon sekä pyytää tarvittavat lausunnot.</p> <p>Nähtävillepanosta kuulutetaan Hollolan Sanomat -lehdessä, Kärkölän kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä Kärkölän kunnan internet -sivuilla.</p>
Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.</p> <p>Lisäksi päätettiin yksimielisesti, että poistetaan rakennusjärjestyksen kohdasta 38.1. Ajoneuvoliittymä viimeisestä lauseesta "ja tämä tulee käydä ilmi rakennusjärjestyksestä".</p>
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto
Jakelu	<p>Ote Kärkölän kunnan toimielimet Hausjärven kunta, Hollolan kunta, Mäntsälän kunta, Orimattilan kaupunki, Hämeen ELY-keskus Uudenmaan ELY-keskus Päijät-Hämeen liitto Päijät-Hämeen pelastuslaitos Maakuntamuseo Maannmittauslaitos Väylävirasto Kärkölän yrittäjät Kärkölän maataloustuottajain yhdistys ry kyläyhdistykset</p> <p>Kuulutus Kärkölän kunnan virallinen ilmoitustaulu Kärkölän kunnan internet-sivut Hollolan Sanomat -lehti</p>