

Rakennusjärjestysehdotuksen hyväksyminen

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 liitetyllä 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
Rakennusjärjestys ehdotuksen nähtäville asettaminen

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 sijoitettavia 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 tieyhdyden 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 tieyhdyden 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>Kaikkienensa rakennusjärjestysluonnos on kattava ja selkeä. Kokonaisuutena esitetään vielä pohdittavaksi olisiko ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen löydettävissä lisää keinoja rakennusjärjestyksessä.</p>	

Esittelijä	rakennustarkastaja Olli Vilén
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää laittaa Kärkölen kunnan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville yleiseen tietoverkkoon sekä pyytää tarvittavat lausunnot. Nähtävillepanosta kuulutetaan Hollolan Sanomat -lehdessä, Kärkölen kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä Kärkölen kunnan internet -sivuilla.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Lisäksi päätettiin yksimielisesti, että poistetaan rakennusjärjestyksen kohdasta 38.1. Ajoneuvoliittymä viimeisestä lauseesta "ja tämä tulee käydä ilmi rakennusjärjestyksestä".
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 12.03.2025 § 14

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

Rakennusjärjestysehdotus oli nähtävänä kunnan yleisessä tietoverkossa 25.1.2025-25.2.2025 ja siitä kuulutettiin Hollolan Sanomissa 25.1.2025. Lausunnot pyydettiin toimittamaan 25.2.2024 mennessä.

Lausunnot ja mielipiteet

Kärkölen teknisen lautakunnan lausunto 28.1.2025

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

edellyttää rakennusjärjestyksen päivittämistä uudelleen. Uuden lain 17 §:n mukaisesti kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakentamislain 28 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa sovelletaan rakennusjärjestyksiin rakentamislain 17 §:n säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on päivitetty rakentamislain mukaiseksi. Rakennusjärjestys on uusittava rakentamislain mukaiseksi kahden vuoden kuluessa rakentamislain voimaantulosta.

Lausuntopyyntöä koskevassa rakennusjärjestysehdotuksessa kunnan rakennusjärjestys on päivitetty rakentamislain mukaiseksi. Kärkölän kunnan tekninen lautakunta pyytää ottamaan seuraavat asiat huomioon rakennusjärjestysehdotuksessa:

<p>Tekninen lautakunta pyytää huomiomaan kunnossapidolle vaadittavat tilat rakentamisen ylittäessä tontinrajan sekä tontin sisäisen rakennusalueen. Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kunnossapidolle ja lisäksi katualueen läheisyyteen sijoittuvat rakennusosat on tehtävä kestäväksi katujen kunnossapidon aiheuttaman tavanomaisen rasituksen, kuten lumenaurauksen. Tämä olisi hyvä huomioida jo rakennusjärjestyksessä.</p>	<p>Huomioitu kohdassa 8.2 § Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille, 35 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen ja 38 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie.</p>
<p>Tekninen lautakunta toivoo, että rakennusjärjestyksessä huomioitaisiin rakentamisluvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamiskohteiden muut rakentamisessa huomioitavat määräykset ja seikat, jotka rakentamisluvanvaraisuudesta vapautettavien rakentamiskohteiden tulee edelleen huomioida. Tällaisia ovat esimerkiksi asemakaavassa annetut määräykset, palomääräykset, mahdolliset rakennustapaohjeet sekä ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset. Asemakaava-alueella tulee erityisesti huomioida, että rakentamisluvasta vapautetun rakennuksen tulee sijoittua asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle ja sille tulee olla tarvittava rakennusoikeus.</p>	<p>Asia on huomioitu rakennusjärjestyksessä muun muassa 6 § rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle, 14 § rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset ja 21 § rakennusluvasta vaatimia edellytyksiä ja 22 § luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset.</p>
<p>Rakentamisluvanvaraisuudesta vapautetusta rakentamisesta tulee myös pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto, mikäli toimenpiteet vaikuttavat ympäristöön kulttuurihistoriallisesti arvokkailla rakennetuilla alueilla tai suojelluissa rakennuksissa.</p>	<p>Huomioitu kohdassa 14.2 § Rakennusvalvonta kysyy lausunnot Lahden museolta tarvittaessa.</p>
<p>Rakennusjärjestyksessä olisi myös hyvä mainita, että rakennuksen ja rakennelman on täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset riippumatta luvanvaraisuudesta. Huomioitavaa on myös se, että luvasta vapautettu rakennus saattaa sisältyä muiden velvoitteiden, kuten kiinteistöverotuksen, piiriin. Kiinteistön omistajan tai haltijan on hyvä huomioida, että heidän velvollisuuksiinsa kuuluu ilmoittaa myös luvasta vapautettujen rakennusten tiedot Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.</p>	<p>Rakennusvalvonnan tehtävä on valvoa luvanvaraisia rakennelmia, eikä ole mahdollista että luvanvaraisuudesta vapautettuja kohteita valvottaisiin.</p>

<p>Tekninen lautakunta näkee, että edellä mainituista huomioitavista asioista olisi hyvä mainita selkeästi jo rakennusjärjestyksessä ja kunnan rakennusvalvonnan ohjeistaa muutenkin rakentajia, jotta rakentaminen olisi turvallista ja määräyksien mukaista sekä epäselvyyksiltä välttyttäisiin. Rakennusjärjestyksessä olisi myös hyvä muistuttaa, että rakennusvalvonta valvoo myös sitä, että luvanvaraaisuudesta vapautettu rakentaminen noudattaa määräyksiä.</p>	<p>Rakennusvalvonta valvoo tehtäviä, jotka on esitetty rakentamislaisissa.</p>
<p>Tekninen lautakunta näkee kokonaisuudessaan rakennusjärjestyksen päivitystyön hyväksi. Päivitystyö on tehty hyvin ja huomioiden uusi rakentamislaki. Uuden lain voimaantulo on luonut päivitystyölle aikataulupaineita, mutta tekninen toimi pyytää ympäristölautakuntaa kuitenkin huomioimaan rakennusjärjestyksen päivittämiselle annettu kahden vuoden siirtymäaika. Päivitystyö kannattaa siis tehdä rauhassa ja huolella.</p>	<p>Tekniset toimihenkilöt ovat saaneet olla mukana valmistelussa jo ennen luonnosvaihetta.</p>

Hämeen ELY-keskuksen lausunto 21.2.2025

<p>Yleistä</p> <p>Hämeen ELY-keskus viittaa rakennusjärjestysluonnoksesta antamaansa lausuntoon ja muistuttaa, että vaikka rakennusjärjestykseen on mahdollista sisällyttää lainsäädäntöä vastaavia määräyksiä, selvyyden vuoksi tarpeetonta toistoa on syytä välttää. Mikäli rakennusjärjestykseen halutaan sisällyttää lain sisältöä vastaava säännös, kunnan on pidettävä huolta rakennusjärjestyksen ajantasaisuudesta ja lainvastaavuudesta mahdollisten lainmuutosten myötä.</p> <p>Hämeen ELY-keskus on esittänyt rakennusjärjestysluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että rakennuskohteen sijoittamisessa tulisi ottaa huomioon mahdollisuudet hyödyntää passiivisia energiaratkaisuja lämmityksen ja viilennyksen osalta sekä esim. aurinkokeräinten optimaaliset. Kärkölän kunta toteaa Ympäristölautakunnan päätöspöytäkirjassa (22.01.2025 § 6) olleessa lausunto- ja mielipidekoosteesta tämän lausuntokohdan osalta seuraavaa: 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 hillintä ja sopeutumisen näkökulmat huomioiden kohtaan 29.1.</p>	<p>Lisätään puuttuva teksti:</p> <p>Rakennuskohteen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon mahdollisuudet hyödyntää passiivisia energiaratkaisuja lämmityksen ja viilennyksen osalta ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutumisen näkökulmat huomioiden kohtaan 30.1 § (sisällysluettelon numerointi on muuttunut)</p>
--	--

<p>Kyseinen määräys vaikuttaa kuitenkin jääneen epähuomiossa pois. Hämeen ELY-keskus pitää suositeltavana tekstin lisäämistä soveltuvaan kohtaan.</p>	
<p>Luku 6. Rakentaminen erityisalueilla 25.1 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä</p> <p>Aineistojen nimiä voisi tarkentaa seuraavasti: valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY2009 ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA2021. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. VAMA2021 on niin ikään määritelty valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi.</p> <p>Käsitteiden yksiselitteisyyden vuoksi suojellulla rakennuskohteella tai rakennuksella tulisi tarkoittaa rakennuskohdetta, joka on yksilöity edellä mainitussa luettelossa ja johon kohdistuu suojelumerkintä ja -määräys. RKY ja VAMA eivät ole suojelukohdeluetteloita, vaikka niissä olisi yksilöity rakennuskohde tai rakennus.</p> <p>Koska otsikkona on ”arvokkaat kulttuuriympäristöalueet” on tarpeen harkita, olisiko kappaleen kuvaukseen syytä tässä yhteydessä liittää myös arkeologinen kulttuuriperintö.</p>	<p>Lisätään 25.1§ vuosiluvut RKY2009 ja VAMA2021</p> <p>Lisätään teksti: RKY ja VAMA eivät ole suojelukohdeluetteloita, vaikka niissä olisi yksilöity rakennuskohde tai rakennus.</p> <p>Muutetaan otsikkoa 25.1§ seuraavasti:</p> <p>Arvokkaat kulttuuriympäristöalueen, kohteen määritelmä ja arkeologinen kulttuuriperintö.</p>
<p>Luku 8. Piha-alueen rakentaminen 40 § Jätehuolto ja varastointitilat 40.1. Jätehuolto</p> <p>Jätehuoltoon liittyen olisi hyvä vielä täsmentää, että keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset sekä kompostit on sijoitettava tontille siten, etteivät kerätyt jätteet tai niistä peräisin olevat haitta-aineet ole vaarassa päätyä ympäristöön esim. hulevesitulvan tai muun sään ääri-ilmiön vuoksi.</p>	<p>Lisätään teksti kohtaan 40.1§ : keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset sekä kompostit on sijoitettava tontille siten, etteivät kerätyt jätteet tai niistä peräisin olevat haitta-aineet ole vaarassa päätyä ympäristöön.</p>
<p>19 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla</p> <p>ELY-keskus on määrittänyt suosituksen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi Valkjärvelle ja lisäksi Oriharonjärvelle suositus on laskettavissa ja se julkaistaan todennäköisesti tänä vuonna. Ensisijaisesti alimpänä rakentamiskorkeutena voidaan käyttää ELY-keskuksen suositusta. Mikäli suositusta ei ole, täytyy</p>	<p>Kiitos kommentista. Asia on otettu huomioon ja määräykset ovat edellisen rakennusjärjestyksen mukaiset.</p>

<p>alin rakentamiskorkeus laskea ylävesirajan perusteella. Alimman rakentamiskorkeuden ei tarvitse olla kokonaista yhtä metriä ylävesirajaa korkeammalla, vaan esimerkiksi 0,7 metriä riittää. Mikäli ylävesirajaakaan ei ole tiedossa ja alin rakentamiskorkeus täytyy määrittää keskivedenkorkeuden perusteella, riittää järvillä lisäkorkeudeksi 1,5 metriä, elleivät järven vedenkorkeusvaihtelut ole erityisen suuria. Jokikohteille alinta rakentamiskorkeutta ei voi keskivedenkorkeuden perusteella määrittää, koska esimerkiksi Teuronjoki saattaa paikoin nousta tulvatilanteessa metrejä keskivedenkorkeutta ylemmäs.</p> <p>Määräyksessä on syytä tehdä selväksi, että keskivedenkorkeutta voidaan käyttää alimman rakentamiskorkeuden määrittämiseen vain, jos ylävesiraja ei ole tiedossa.</p>	
<p>Liikenne</p> <p>ELY-keskuksen liikennettä ja maanteitä koskevat huomiot on huomioitu rakennusjärjestyksen ehdotuksessa.</p> <p>Ehdotusvaiheessa ELY-keskus esittää vielä täydennettäväksi mainoslaitteita koskien, että mainoslaite ei saa estää eikä häiritä liikenteenohjauslaitteen havaitsemista, heikentää yleistä liikenneturvallisuutta eikä muodostaa liittymiin näkemäestettä.</p>	<p>Lisätään kohtaan 13.1§ :</p> <p>mainoslaite ei saa estää eikä häiritä liikenteenohjauslaitteen havaitsemista, heikentää yleistä liikenneturvallisuutta eikä muodostaa liittymiin näkemäestettä.</p>

Lahden museon lausunto 28.2.2025

<p>Arkeologinen kulttuuriperintö</p> <p>Rakennusjärjestykseen tulee sisällyttää alakohta Muinaisjäännökset luvun 6. Rakentaminen erityisalueilla, kohdan 25 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet alle.</p> <p>Tämä syystä, että hyvin usein ihmisillä ei ole tietoa muinaisjäännöksistä, mitä niillä tarkoitetaan ja mitä niiden suojele tarkoittaa. Varsin yleinen harhakäsitys on myös se, että muinaisjäännös on lainsuojaama vasta kun museoviranomainen on todennut sen sellaiseksi (eli kun jättää kertomatta löydöstään, ei lainsäädäntö päde).</p> <p>Kohdassa Muinaisjäännökset on tuotava esiin seuraavat asiat:</p> <p>Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain rauhoittamia maaperässä säilyneitä rakenteita ja jälkiä ihmisen muinaisesta toiminnasta.</p> <p>Muinaisjäännösalueilla muinaisjäännökseen kajoaminen on kiellettyä ilman Museoviraston lupaa.</p> <p>Rakennushanketta suunniteltaessa tulee selvittää lähiympäristön mahdolliset muinaisjäännökset ja hankkeen vaikutus niihin. Tiedot muinaisjäännöksistä löytyvät Museoviraston ylläpitämästä</p>	<p>Lisätään kohtaan 25.2§ :</p> <p>Rakennushanketta suunniteltaessa tulee selvittää lähiympäristön mahdolliset muinaisjäännökset ja hankkeen vaikutus niihin. Tiedot muinaisjäännöksistä löytyvät Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä (www.kyppi.fi).</p>
---	--

<p>muinaisjäännösrekisteristä (www.kyppi.fi). Kiinteän muinaisjäännöksen ja sen suoja-alueen määrittelee museoviranomainen. Jos rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsee muinaisjäännös, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän hyvissä ajoin neuvotella museoviranomaisen kanssa maankäyttöä koskevista suunnitelmistaan ja pyytää suunnitelmista alueellisen vastuumuseon lausunto. Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittelemällä tavalla. Muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain 1 §:n mukaisesti rauhoitettuja heti löytyessään ilman erillistä suojelupäätöstä. Jos sellaisellakin alueella, josta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, rakentamisen yhteydessä havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta museoviranomaiselle (MML 14 §).</p>	
<p>Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema Luku 1 Yleistä 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite. Museo ehdottaa, että tavoitteissa mainittaisiin kulttuuriympäristön arvot ja niiden vaaliminen, kestävä kehitys sekä ilmastonmuutoksen torjunta.</p>	<p>Ehdotetut lisäykset sisältyvät jo ennestään rakennusjärjestykseen kohta 25.2§ .</p>
<p>Luku 2 Rakennuskohteen rakentaminen 5 § Yleiset määräykset. Museo pyytää täydentämään lausetta seuraavasti: Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristöön sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus. Luvussa on asianmukaisesti huomioitu ympäristön arvojen vaaliminen, kestävä kehitys sekä ilmastonmuutoksen hillintä uudisrakennushankkeissa.</p>	<p>Täydennetään kohtaan 5§: Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristöön sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.</p>
<p>Luku 6 Rakentaminen erityisalueilla 25 § Arvokkaat suojellut ympäristöt ja kohteet. Museo pitää hyvänä asiana, että suojeltuja rakennuksia ja alueita koskevat määritelmät ja määräykset on koottu samaan kappaleeseen. Valtakunnallisten inventointien kohdalla tulee mainita myös vuosiluvut seuraavasti: RKY 2009 sekä VAMA 2021. Puhuttaessa maakunnallisista inventoinneista museo pyytää lisäämään inventointien nimet MARY 2024 ja MaMa 2024.</p>	<p>Lisätään vuosiluvut ja MARY2024 MaMa2024 kohtaan 25.1§</p>

Esittelijä rakennustarkastaja Olli Vilén

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää, että lausunnoissa esitettyjen rakennusjärjestysehdoitusten muutosten vähäisyyden vuoksi, rakennusjärjestysehdoitusta ei tarvitse laittaa uudelleen nähtäväksi.

Lisäksi ympäristölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se edelleen esittää kunnanvaltuustolle Kärkölen kunnan rakennusjärjestyksen

hyväksymistä siten, että se tulee voimaan 28.04.2025 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti sillä muutoksella, että korvataan rakennusjärjestysehdotuksen kohdan 5.1. Rakennuskohteen rakentaminen/Yleiset määräykset seuraava lause; Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus, seuraavaan muotoon: Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristöön sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto

Kunnanhallitus 24.03.2025 § 51
47/10.03.03/2024

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

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 12.3.2025 § 14, että lausunnoissa esitettyjen rakennusjärjestysehdotusten muutosten vähäisyyden vuoksi, rakennusjärjestysehdotusta ei tarvitse laittaa uudelleen nähtäväksi.

Lisäksi ympäristölautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se edelleen esittää kunnanvaltuustolle Kärkölan kunnan rakennusjärjestyksen hyväksymistä siten, että se tulee voimaan 28.04.2025 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä pormestari Markku Koskinen

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen Kärkölan kunnan rakennusjärjestykseksi siten, että se tulee voimaan 28.04.2025 alkaen, mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto