

**§ 229****Lausunnon antaminen Akaan kaupungin rakennusjärjestyksen ehdotuksesta**

VESDno-2024-410

Valmistelija / lisätiedot:

Olli Seppälä

olli.seppala@vesilahti.fi

rakennustarkastaja

Akaan kaupunginhallitus on päättänyt 5.11.2024 § 285 asettaa rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen asiakirjat julkisesti nähtäville. Asiakirjat ovat nähtävillä 6.11.-29.11.2024 välisenä aikana Akaan kaupungin internet-sivuilla sekä ajanvarauksella kaupunkikehitystoimen toimipisteessä osoitteessa Alventie 4. Akaan kaupunki pyytää Vesilahden kunnan lausuntoa rakennusjärjestyksen ehdotuksesta 29.11.2024 mennessä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan ehdotus rakennusjärjestykseksi on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa. Rakennusjärjestyksen uusimisesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan muun muassa, miksi uudistamistyöhön on ryhdytty, miten suunnittelutyö etenee, miten työn etenemisestä tiedotetaan, kenellä on oikeus osallistua rakennusjärjestysuudistuksen valmisteluun, missä ja miten voi osallistua ja mistä on mahdollista saada lisätietoja rakennusjärjestykseen ja sen uudistamistyöhön liittyen. OAS:ssa rakennusjärjestyksen uudistamisen osalliseksi on määritelty naapurikunnat.

Vesilahden kunnan 17.6.2024 voimaan tulleen hallintosäännön (4 luku, 7 §) mukaan rakennus- ja ympäristölautakunta antaa kunnan lausunnon MRA 6 §:n 3 momentin mukaisesti naapurikuntien rakennusjärjestyksistä. Ehdotusvaiheen asiakirjojen nähtävilläoloaikana ei ole rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksia eikä lausunnon antamiselle ole pyynnöstä myönnetty lisää aikaa, minkä vuoksi lausunnon antamisen käsittelee kunnanhallitus.

**Ehdotus**

Esittelijä: Mikko Latvala, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus päättää antaa seuraavanlaisen lausunnon:

Akaan kaupungin lähettämässä lausuntopyynnössä ja asiakirjoissa rakennusjärjestyksestä on osittain ristiriitaisesti kirjoitettu sen olevan luonnos. Kuulutuksen ja pöytäkirjan perusteella on kuitenkin tulkittavissa, että kyseessä on rakennusjärjestyksen ehdotus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella rakennusjärjestyksen luonnosta ei ole tarkoitus asettaa nähtäville. Nähtävilläoloaika on lyhyempi kuin maankäyttö- ja rakennusasetuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen vähimmäisaika, joka on 30 päivää.

Rakennusjärjestyksen ehdotus on selkeä ja siinä on pääosin huomioitu 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain (751/2023, RakL) vaikutukset rakentamisen määräyksiin. Akaan kaupungin ja Vesilahden kunnan yhteisellä rajalla tai sen

välittömässä läheisyydessä Vesilahdella ei ole asemakaavoitettuja alueita. Kuntien välisen rajan alueelle sijoittuu kuitenkin Koskenkylän osayleiskaava-alue sekä rantaosayleiskaava-alueita, jotka ovat kuntien yhteisten vesistöjen ranta-alueilla. Rakennusjärjestyksellä ei nähtävillä olevan ehdotuksen perusteella kuitenkaan katsota olevan haitallisia vaikutuksia Vesilahden kuntaan.

Myös Vesilahden kunnalla on rakennusjärjestyksen uudistamisprosessi käynnissä ja määräysten tarkastelu on kunnassa siten ajankohtainen asia. Ehdotuksesta nostetaan tarkastelun perusteella esiin seuraavia huomioita.

#### Rakentamisen luvat

Rakennusjärjestyksessä on lain edellyttämällä tavalla määritelty kunnassa RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettut rakentamishankkeet, joita pidetään vähäisenä ja joille ei tarvita rakentamislupaa (10 §). Kohdassa 9 luvanvaraisuudesta vapautetaan "rakennelmat, jotka aiheuttavat haittaa turvallisuudelle tai terveydelle ja jotka korvataan vastaavalla uudella rakennelmalla ja sijoitetaan samalle sijainnille." Turvallisuudelle tai terveydelle haittaa aiheuttavan rakentamishankkeen salliminen ja vapauttaminen luvanvaraisuudesta ei vaikuta tarkoituksenmukaiselta. Määritelmä on epäselvä ja sen muotoilua voi olla syytä tarkentaa.

Määräysten yhteydessä on myös todettu, että luvanvaraisuudesta vapautetun rakentamiskohteen rakentaminen voi kuitenkin vaatia sijoittamis- tai poikkeamislupaa. Sijoittamislupa on RakL:n perusteella osa rakentamislupaa ja tulkinnan mukaan sijoittamislupaa ei ole mahdollista myöntää, jos hanke on lain tai rakennusjärjestyksen perusteella rakentamisluvasta vapautettu. Poikkeamislupa voi silti olla tarpeellinen.

#### Rakentamisen yleiset ohjeet

Rakennuksen soveltumisessa ympäristöön (23 §) on kohdassa 4 määritelty rakennuskohteen etäisyysvaatimukset. Palovaarallisen katoksen määrittelyä on tulkinnanvarainen ja parempi sanamuoto voisi olla määrätä yleisesti rakennuskohteen paloturvallisuuteen liittyvä vähimmäisetäisyys. Huomioitavaa on lisäksi, että kyseisessä määräyksessä on annettu etäisyydeksi tasan 4 metriä naapurin rajasta, jolloin se ei mahdollista palovaarallisen katoksen sijoittamista yli tai alle 4 metrin etäisyydelle.

#### Rakentaminen asemakaava-alueelle

Tontin liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen määräyksissä (30 §) kohdassa 3 on määrätty, että "asuinkiinteistöt tulee varustaa sähköajoneuvojen latauspisteellä tai latauspistevarauksella". Rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla on säädetty laissa (733/2020), jonka mukaan uuden asuinrakennuksen yhteyteen on asennettava latauspistevalmius, jos siinä on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa. Asiakirjoista ei käy ilmi, onko rakennusjärjestyksellä tarkoitus määrätä asiasta lakia tiukemmin siten, että myös muut kuin uudet asuinrakennukset ja riippumatta siinä olevien pysäköintipaikkojen määrästä tulee varustaa latauspisteellä tai varauksella.

#### Rakentaminen ranta-alueelle

Vakituisille asunnoille sallittu rakentamisen määrä ranta-alueella (38 §) määrittelee rakennusoikeudeksi enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Huomiona, että

rakennusoikeudelle ei ole tässä yhteydessä määrätty enimmäismäärää neliöinä samoin kuin ranta-alueen ulkopuolella 34 §:ssä (500 m<sup>2</sup>).

Rakentamisen määrästä vapaa-ajan asuntokäyttöön ranta-alueella (39 §) on määriteltä, että lomarakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa "siihen liittyviä rakentamisluvan varaisia talousrakennuksia kerrosalaltaan yhteensä 60 m<sup>2</sup>. Lain tulkinnan mukaan rakennusoikeuden määrittelyä ei tulisi rajata vain rakentamislupaa edellyttäviin rakennuksiin, vaan rakennuspaikan rakennusoikeus yleisesti kattaa myös rakentamisluvasta vapautetut rakennukset. Huomiona lisäksi, että rakennusten yhteenlasketuksi kerrosalaksi on määrätty kuitenkin enintään 4 % rakennuspaikan pinta-alasta, joka on huomattavasti pienempi kuin Akaan kaupungin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä (10 %), millä voi olla merkittävä vaikutus pienten rakennuspaikkojen rakennusoikeuteen. Asiakirjoista ei käy ilmi selvitystä tai perusteluja rakennusoikeuden pienentämiselle tai sen vaikutuksille.

#### Muita huomioita

Yleisenä huomiona mainitaan, että useassa kohdassa rakennusjärjestyksessä on kirjoitettu rakennusluvasta. Selvyiden vuoksi olisi syytä korjata määritelmät vastaamaan RakL:n lupamuotoa (rakentamislupa). Lisäksi rakennusjärjestyksen sisäiset linkit, joissa viitataan muihin pykäliin johtavat useassa viittauksessa väärään kohtaan.

Pykälä tarkastetaan kokouksessa.

#### **Kokouskäsittely**

Kunnanhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden rakennustarkastaja Olli Seppälälle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

#### **Tiedoksi**

Akaan kaupunki

Pöytäkirja on asetettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon 27.11.2024.

Otteen oikeaksi todistaa:

Vesilahti  
27.11.2024

Tarja Heino  
hallinnon suunnittelija

**Tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on lähetetty sähköpostilla 27.11.2024.

---

**Muutoksenhakukielto**

§229

**Muutoksenhakukielto**

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta.

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136§)
- virka- ja työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50§ 2 mom)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22§)