Vaalan kunnan rakennusjärjestyksen uudistaminen

Elinvltk 27.08.2024 § 117

Valmistelija

Kaavoittaja Marianne Ojala, 0400 855 434, marianne.ojala@vaala.fi
Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 14 § määrätään, että kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Vaalan kunnan voimassaoleva rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2001, ja näin ollen uudistamisen tarpeessa. 1.1.2025 astuu voimaan rakentamislaki (751/2023), joka korvaa maankäyttö- ja rakentamislaista rakentamiseen liittyvät osiot. Samanaikaisesti maankäyttö- ja rakentamislain nimi muuttuu alueidenkäyttölaiksi, ja siihen jää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusjärjestelmää sekä merialuesuunnittelua koskevat säännökset. Alueidenkäyttölain uudistaminen on parhaillaan käynnissä.

Rakentamislain 17 § määrää MRL 14 §:n tavoin, että kunnassa on oltava rakennusjärjestys, mutta lainkohdan sisältö muuttuu. Lakimuutoksen vuoksi rakennusjärjestys on uudistettava. Uuden rakennusjärjestyksen voimaansaattamiseen on kahden vuoden siirtymäaika, mutta on toivottavaa, että uudistettu rakennusjärjestys astuisi voimaan samanaikaisesti lakiuudistuksen kanssa, koska vanha rakennusjärjestys on paikoin ristiriitainen ja huonosti sovellettavissa uuden lain kanssa.

Koska rakennusjärjestyksen uudistaminen laitetaan vireille ennen uuden lain voimaantuloa, sovelletaan uudistamisen menettelyssä voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin MRL 62 §:ssä ja MRL 65 §:ssä säädetystä vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa sekä ehdotuksen julkisesta nähtäville asettamisesta.

Rakennusjärjestyksen sisältö päivitetään vastaamaan uuden rakentamislain vaatimuksia. Keskeisin, rakentajalle näkyvin muutos lakiuudistuksessa ovat rakentamisen lupajärjestelmän muuttuminen siten, että maankäyttö- ja rakennuslain mukainen ilmoitusmenettely, toimenpide- ja rakennuslupa korvataan yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Samalla myös lupakynnystä nostetaan, eli jatkossa rakentamisen lupia tarvitaan nykyistä harvemmissa tapauksissa.

Rakennuslain lopullista sisältöä tullaan valtion toimesta vielä täydentämään. Rakennusjärjestyksen uudistamisen aloittaminen on kuitenkin mahdollista jo nykyisellä tiedolla. Kuntaliitto on laatinut ohjeeksi mallirakennusjärjestyksen, jota tullaan hyödyntämään pohjana kunnan omalle rakennusjärjestykselle. Oulujokilaakson kunnissa rakennusjärjestykset on perinteisesti laadittu samankaltaisiksi, lukuunottamatta kuntakohtaisia erityispiirteitä. Kuntien välistä viranhaltijoiden yhteistyötä ja tiedonvaihtoa toteutetaan tälläkin hetkellä tarpeelliseksi katsottavissa kohdin.

Rakennusjärjestyksen uudistamisesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan hankkeen kulusta ja mahdollisuudesta vaikuttaa uudistukseen koko hankkeen aikana. Kyseessä on päivittyvä asiakirja. Rakennusjärjestyksen uudistamisesta ja sen aikatauluista tiedotetaan myös kunnan kotisivujen kautta.

Rakennusjärjestyksen uudistamista valmistellaan poikkihallinnollisesti työryhmässä. Rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä myös kunnan hallintosääntöön ja rakennusvalvonnan taksaan tulee muutoksia, jotka tarkentuvat työn edetessä. Muutokset pyritään saattamaan voimaan samanaikaisesti.

Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan Vaalan kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys. Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 15 § määrätään, että Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että

1. se päättää käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen, ja
2. samanaikaisesti tarkastellaan uudistuksen vaikutuksia rakennusvalvonnan taksaan ja kunnan hallintosääntöön sekä valmistellaan niihin tarvittavien muutosten esitykset, ja
3. rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi, ja
4. rakennusjärjestystä valmistelevaan työryhmään nimetään teknisen osaston viranhaltijoiden lisäksi maapoliittisen ohjelman valmistelua työstävä maapoliittinen työryhmä.

Päätös

Hyväksyttiin

Hannu Okkonen poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksen jälkeen klo 16.12.

Khall 03.09.2024 § 197

Valmistelija

Kaavoittaja Marianne Ojala, 0400 855 434, marianne.ojala@vaala.fi
Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna

Päätösesitys

Kunnanhallitus esittää edelleen kunnanvaltuustolle, että

1. se päättää käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen, ja
2. samanaikaisesti tarkastellaan uudistuksen vaikutuksia rakennusvalvonnan taksaan ja kunnan hallintosääntöön sekä valmistellaan niihin tarvittavien muutosten esitykset, ja

3. rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi, ja
4. rakennusjärjestystä valmistelevaan työryhmään nimetään teknisen osaston viranhaltijoiden lisäksi maapoliittisen ohjelman valmistelua työstävä maapoliittinen työryhmä.

Päätös — Hyväksyttiin

Kvalt 26.09.2024 § 69

Valmistelija — Kaavoittaja Marianne Ojala, 0400 855 434, marianne.ojala@vaala.fi
Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Esittelijä — Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna

Päätösesitys — Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

1. päättää käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen, ja
2. samanaikaisesti tarkastellaan uudistuksen vaikutuksia rakennusvalvonnan taksaan ja kunnan hallintosääntöön sekä valmistellaan niihin tarvittavien muutosten esitykset, ja
3. rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi, ja
4. rakennusjärjestystä valmistelevaan työryhmään nimetään teknisen osaston viranhaltijoiden lisäksi maapoliittisen ohjelman valmistelua työstävä maapoliittinen työryhmä.

Päätös — Hyväksyttiin

Marianne Ojala poistui kokouksesta pykälän käsittelyn jälkeen klo 20.15

Elinvltk 24.11.2026
130/10.03.00/2024

Valmistelija — Rakennustarkastaja Hannu Okkonen, 0400 855 951, hannu.okkonen@vaala.fi
Kaavoituspäällikkö Marianne Ojala, 0400 855 434, marianne.ojala@vaala.fi

Vaalan kunnanvaltuusto on päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen vuonna 2024, jolloin voimassa oli maankäyttö- ja rakentamislaki sitä täydentävine määräyksineen. MRL:n mukaan rakennusjärjestyksen uudistaminen tuli toteuttaa kaavoitusta vastaavaa prosessia noudattaen. Vuoden 2025 alusta lähtien rakennusjärjestystä

koskeva menettely on kirjattu rakentamislakiin, jolloin rakennusjärjestystä koskevat kuulemisen ja hyväksymisen menettelyt suoraviivaistuivat. Rakennusjärjestyksen hyväksyminen pysyi edelleen kunnanvaltuuston toimivallassa, eikä tätä päätösvaltaa ole mahdollista delegoida.

Vaalan kunnanvaltuusto päätti 26.9.2024 § 69 rakennusjärjestyksen uudistamisen aloittamisen lisäksi siitä, että uudistustyössä tarkastellaan vaikutuksia rakennusvalvonnan taksaan ja kunnan hallintosääntöön. Nämä tarkastelut on toteutettu; hallintosääntöä on muokattu vastaamaan uuden lain erityispiirteitä ja taksaa on muokattu siten, että siinä on otettu huomioon muuttuneet lupamuodot ja muut uudistukset. Taksaa on päivitetty viimeksi 16.6.2026, jolloin on todettu, että taksaa tarkastetaan seuraavan kerran viimeistään kuluvan kalenterivuoden lopussa taksan periaatteiden mukaisesti.

Kunnanvaltuusto päätti nimetä rakennusjärjestystä valmistelevaan työryhmään teknisen osaston viranhaltijoiden lisäksi 2024 käynnissä olleen maapoliittisen ohjelman laatimiseen osallistuneen työryhmän. Vuoden 2025 keväällä kuntavaalien myötä työryhmän jäsenistä vain osa jatkaa luottamushenkilöinä, minkä vuoksi valittu työryhmä ei käytännössä voinut toimia valmistelussa. Työryhmän perustamiselle ei kuitenkaan ole lainsäädännöllistä vaatimusta.

Kunnanvaltuusto päätti myös asettaa rakennusjärjestyksen uudistamista koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. OAS oli nähtävillä 3.10. – 18.10.2024 välisenä aikana, eikä siitä jätetty yhtään palautetta. OAS:n mukaan rakennusjärjestyksen valmistumisen alkuperäinen tavoite oli vuoden 2025 alussa. Rakennusjärjestyksen laatiminen on kuitenkin merkittävästi viivästynyt tavoitteesta.

Rakennusjärjestyksen laatimiseksi Oulujokilaakson naapurikuntien Muhoksen, Utajärven ja Vaalan rakennusvalvontojen ja kaavoituksen kesken tehtiin yhteistyötä, ja konsultin avulla laadittiin samansisältöinen rakennusjärjestyksen luonnos kunnille, ja tilaa jätettiin kuntien omille erityispiirteille. Laadinnassa hyödynnettiin Kuntaliiton kunnille tarjoamaa rakennusjärjestyksen esimerkkirunkoa. Yhteistyö toteutettiin vuoden 2025 keväällä, mutta Vaalaa koskevien erityispiirteiden viimeistely on jäänyt odottamaan.

Alkuperäinen suunnitelma rakennusjärjestyksen laatimiseen noudatti maankäyttö- ja rakentamislaissa määriteltyä prosessia, jossa laatiminen sisältää mm. erilliset luonnos- ja ehdotusvaiheet kuulemisineen. Rakentamislainsäädännön sisältöön tehdyt muutokset mahdollistavat rakennusjärjestyksen laatimisen suoraviivaisemmin siten, että asiakirjana laaditaan suoraan ehdotus rakennusjärjestykseksi, ja se asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaistahojen mielipiteet. Rakentamislainsäädäntöön tehdyt muutokset selvisivät varmuudella vasta siinä vaiheessa, kun rakentamislaki astui voimaan. Rakennusjärjestyksen osalta on käynyt ilmi, että kunnan mahdollisuudet vaikuttaa rakennusjärjestyksen sisältöön ovat huomattavasti vähäisemmät kuin syksyllä 2024 odotettiin. Näin ollen rakentamislain tarjoama kevyempi hallinnollinen menettely, jota suurimmassa osassa Suomen kunnista on käytetty, on myös Vaalan osalta riittävä.

Viranhaltijatyönä viimeistelty ehdotus Vaalan kunnan rakennusjärjestykseksi on valmistunut. Ehdotus tuodaan elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi, ja lautakunnan viimeistelyn jälkeen rakennusjärjestys tullaan asettamaan rakentamislain mukaisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Saatujen kannanottojen

perusteella ehdotukseen tehdään tarvittavat muutokset, jonka jälkeen rakennusjärjestys etenee hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymisestä vastaa Vaalan kunnanvaltuusto. Kunnanvaltuuston tulee hyväksyä myös laatimisjärjestykseen toteutetut muutokset.

Esittelijä

Tekninen johtaja Soininen Ville

Päätösesitys

Lautakunta evästää jatkovalmistelua. Elinvoimalautakunta tekee päätöksen siitä, onko taksan tarkistamiselle ajankohtaista tarvetta.

Päätös