

Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen

ehdotusvaiheen selostus

Sisällys

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Rakennusjärjestyksen tehtävä	3
1.2	Suunnittelualue	3
1.3	Rakennusjärjestyksen uusimisen tarve	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	Tiivistelmä	4
2.1	prosessin vaiheet	4
2.2	Rakennusjärjestys	4
2.3	Rakennusjärjestyksen voimaantulo	4
3.	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	6
4.	Rakennusjärjestyksen prosessin vaiheet	7
4.1	Rakennusjärjestyksen uusimisen tarve	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.4	Rakennusjärjestyksen tavoitteet	8
5.	Rakennusjärjestyksen sisältö ja perustelut	8
5.1	Sisältö yleisesti	8
5.2	Rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi	9
6.	Rakennusjärjestyksen voimaantulo	19

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä

Rakennusjärjestys on rakentamislakia (RakL 751/2023), maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL 132/1999), 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölakia, maankäyttö- ja rakennusasetusta (MRA 895/1999) ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Sen tehtävänä on antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä, jotka toimivat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen ohjeena alueella (RakL 17 §). Rakennusjärjestys osoittaa kaupungin tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys (MRL 14 §). Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnon arvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakennusjärjestyksessä voidaan päättää joidenkin toimenpiteiden jättämisestä luvanvaraisuuden ulkopuolelle. Siinä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu Kangasalan kaupungin alue kokonaisuudessaan.

1.3 Rakennusjärjestyksen uusimisen tarve

Tarve rakennusjärjestyksen päivittämiseen on tullut maankäyttö- ja rakennuslain muuttumisesta rakentamisen osalta uudeksi rakentamislaki ja maankäytön osalta uudeksi alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen.

Kangasalan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.7.2024. Muuttuvan lainsäädännön vuoksi sitä on tarpeen päivittää. Päivitetty rakennusjärjestys laaditaan

vastamaan eduskunnassa keväällä 2023 hyväksytyn rakentamislain sisältöä ja vaatimuksia. Päivitettävän rakennusjärjestyksen pohjana kuntaliiton laatima mallirakennusjärjestys.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Palauteraportti rakennusjärjestyksen uusimisen suunnitteluvaiheista saaduista palautteista (täydentyy prosessin edetessä)

2. Tiivistelmä

2.1 prosessin vaiheet

Kangasalan kaupungin elinympäristölautakunta päätti 12.12.2023 rakennusjärjestyksen uusimisen vireilletulosta. Prosessin vaiheet on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.2 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen laatimisesta säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:ssä.

2.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Rakennusjärjestyksen on tavoitteena tulla voimaan kesällä 2025.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kangasalan kaupungin alueet muodostuvat tiiviistä nauhataajamasta, että laajoista maaseutualueista. Kangasalan maisemaa halkoo harjujono, jonka eteläpuolta reunustaa kunnan länsiosissa tiivis asutus taajamanauhana ja muualla vuosisatoja vanha hämäläinen viljelymaisema peltotilkkuineen ja sinisine järvineen. Rakennettu ympäristö on levittäytynyt aikaisempaa enemmän myös harjujonon pohjoispuolelle, mutta harjun pohjoispuolen maisemaa leimaa edelleen keskisuomalainen erämainen maisematyyppi laajoine metsineen ja korkeine mäkinen. Harjujonoon vuosien saatossa kaivetut sorakuopat ovat osittain täyttyneet rakentamisesta tai niitä on maisemoitu istutuksin. Taajama on tiivistynyt ja laajentunut etenkin Kangasalantien ja valtatie 12 välissä ja Tampereen rajalla, mutta taajaman reunoilla on edelleen säilynyt maalaismaisemaa vanhoine kantatiloineen ja

kartanoineen. Kangasalan kaupungin alue on laajentunut vuosien aikana kahden kuntaliitoksen myötä. Sahalahden kunta liitettiin 2005 ja Kuhmalahden kunta 2011.

Kangasalan vahvuutena on sijainti Tampereen, Helsingin ja Turun kasvuvyöhykkeellä, jolla on yli 2,5 miljoonaa asukasta. Vyöhyke myötäilee maamme tärkeimpiä liikenneväyliä, jotka muodostuvat moottoritie-, valtatie- ja raideverkosta yhdessä kansainvälisten lentokenttien kanssa. Kangasalan taajaman painopiste on siirtymässä vähitellen keskustasta Tampereen rajan läheisyyteen, jossa kulkevat valtatiet 12 ja 9, rautatie ja Kangasalantie. Linja-autoihin perustuva joukkoliikenne on erityisen vahvaa nauhataajaman lävistämällä Kangasalantiellä.

Luonnonympäristö

Kangasalla on arvokasta luonnonympäristöä, joka on huomioitu mm. eriasteisissa kaavoissa, valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa sekä Hiilineutraalit kunnat - kriteereissä.

Kangasalan luonnon yleispiirteet muodostuvat harjujen, tasaisten savikoiden ja järvien vaihtelusta. Runsaat ja vaihtelevat vesistöt ranta-alueineen rikastavat luonnon monimuotoisuutta. Kangasalan pinta-alasta neljäsosa on vettä. Ihmistoiminta näkyy metsätalousmetsissä ja viljelyissä pelloissa, mutta lähes koskematonta luontoa ja kirkasvetisiä järviä on vielä jäljellä. Kaivannon kanavan ja Vehoniemen harjun kohdalla luonto näyttää parhaimmat palansa. Siinä järvet, harju ja peltoaukeat yhtyvät maisemassa jatkuen vaihdellen kohti Pälkäneen rajaa. Luonnon hiljaisuudesta on mahdollisuus nauttia Sahalahden ja Kuhmalahden reunustamalla Laipanmaalla, joka on laaja metsäinen erämaa-alue pienine järvineen.

Rakennettu ympäristö

Kangasalan rakennetussa ympäristössä näkyy sekoitus vanhaa ja uutta. Maisemassa on edelleen nähtävissä keskiaikaista kylärakennetta, vanhoja kantatiloja ja kartanoita peltoineen, mutta myös jälleenrakennuskauden pientaloalueita, lähiörakentamista, tiilipintaisia 1980-luvun pientaloja harjun reunoilla, lähivuosien moderneja asuinalueita ja julkisia rakennuksia. Kangasalan rakennettu ympäristö koostuu tiiviistä nauhataajamasta, pohjoisessa Ruutanan taajamasta, joka on vanha radan varren omakotialue sekä Sahalahden ja Kuhmalahden vanhoista kuntakeskuksista. Kangasalla on laajoja ranta-

alueita, joilla on noin 4440 loma-asuntoa. Lisäksi kangasalla on muodostunut tiivistä kaavoittamatonta aluetta mm. Suinulaan ja Suntinmäkeen.

Kangasalla sijaitsee valtakunnallisesti merkittäviä luokiteltuja rakennettuja kulttuuriympäristöjä, kuten Kangasalan kirkko, kartanot ja suurtilat, Kangasalan näkötornit ja Vatialan siunauskappeli. Laajoja järviolueita halkovan harjujakson solmukohdassa sijaitsevan Kangasalan kirkonkylää ympäröivät Liuksialan ja Vääksyn kartanot ovat 1500-luvun Suomessa voimakkaimmin Vasan kuningassuvun historiaan liittyneet kartanot. 1700-luvulla poikkeuksellisesti harmaakivestä rakennettu kirkko, kartanot ja suurtilat laajoine viljelymaisemineen kuvastavat vauraan suurtilapitäjän ydinalueen rakentumista 1500-luvulta 1900-luvun alkuun. Kangasalan näkötornit on rakennettu paikoille, joilta kuninkaat, keisarit ja runoilijat ovat ylistäneet maisemaa, joten niihin liittyvät erityiset arvot painottuvat paitsi henkilö- ja kulttuurihistoriaan myös Kangasalan harjuilta avautuviin näkymiin. Rakennushistoriallisilta arvoiltaan näkötornit ovat sen sijaan vaihtelevia. Arkkitehti Viljo Rewellin suunnittelema karun askeettinen, betonista rakennettu Vatialan siunauskappeli kuuluu Suomen modernin arkkitehtuurin kansainvälisesti arvostettuihin merkkiteoksiin.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaavoitus

Kangasalan kaupungin aluetta koskee Pirkanmaan maakuntavaltuuston hyväksymä Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntakaavaan ollaan laatimassa vaihemaakuntakaavaa teemalla ”elonkirjo ja energia”. Kaava on ehdotusvaiheessa.

Yleiskaavoitus

Kaupungin valtuusto on 19.8.2019 hyväksynyt Kangasalan strategisen yleiskaavan. Strategisen yleiskaavan tarkoituksena on ohjata kunnan maankäytön suuria linjoja ja tukea kunnan strategisian linjauksia sekä määritellä kunnan maankäytön kehittämisen painopisteet ja suunnat.

Kangasalan kaupungin alueella on voimassa useita yleiskaavoja. Mm. Kangasalan rantaosayleiskaava, joka käsittää kantakangasalan kaikki rannat. Lisäksi vanhan Kuhmalahden kunnan alueella on voimassa Kuhmalahden Kirkonkylän osayleiskaava sekä Pohjan kylän yleiskaava.

Asemakaavoitus

kangasalla on voimassa useita asemakaavoja. Taajama on pääosin asemakaavoitettu ja rakentunut kaavojen mukaisesti. Asemakaavoitettua aluetta on myös Sahalahden ja Kuhmalahden vanhojen kuntakeskusten alueilla.

Rakennusjärjestys

Kaupungin valtuusto on hyväksynyt Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksen 20.5.2024 ja se on tullut voimaan 15.7.2024. Uudella rakennusjärjestyksellä kumotaan edellinen rakennusjärjestys.

4. Rakennusjärjestyksen prosessin vaiheet

4.1 Rakennusjärjestyksen uusimisen tarve

Tarve rakennusjärjestyksen päivittämiseen on tullut maankäyttö- ja rakennuslain muuttumisesta rakentamisen osalta uudeksi rakentamislainsiksi ja maankäytön osalta uudeksi alueidenkäyttölainsiksi 1.1.2025 alkaen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kangasalan kaupungin elinympäristölautakunta päätti 12.12.2023 rakennusjärjestyksen uusimisen vireilletulosta.

Elinympäristölautakunta asetti luonnoksen nähtäville 11.12.2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Alueidenkäyttölain mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62 §).

- kaupungin asukkaat, maanomistajat ja hallinto-oikeuden omistajat
- kaupungissa toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurat ja järjestöt, joita ovat muun muassa omakoti- ja luonnonsuojeluyhdistykset
- kaupungin eri asiantuntijat ja luottamuselimet
- naapurikunnat

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausuntomenettelynä. Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Aluehallintovirasto

- TUKES
- Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Puolustusvoimat
- Pirkanmaan Pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Pirkanmaan liitto
- Terveysturvaviranomainen

Kunnan sisäiset:

- Kangasalan Lämpö Oy
- Kangasalan Vesi Oy

Luettelot ovat suuntaa antavia ja niitä tarkastellaan laatimisen aikana.

Alueidenkäyttölain mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä AKL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja AKL 65 §:ssä sekä Rakl 19 §:ssä ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

4.4 Rakennusjärjestyksen tavoitteet

Päivitetty rakennusjärjestys laaditaan vastamaan eduskunnassa keväällä 2023 hyväksytyjen rakentamislain ja alueidenkäyttölain sisältöä ja vaatimuksia. Päivitettävän rakennusjärjestyksen luonnospohjana toimii sekä kuntaliiton ohjeistus, että nykyinen rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen tavoitteena on myös ottaa huomioon paikalliset olosuhteet rakentamisen ja hyvän elinympäristön muodostamisessa.

5. Rakennusjärjestyksen sisältö ja perustelut

5.1 Sisältö yleisesti

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnon arvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä,

suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakennusjärjestyksessä voidaan päättää joidenkin toimenpiteiden jättämisestä luvanvaraisuuden ulkopuolelle. Siinä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

5.2 Rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi

Yleistä

Rakennusjärjestyksen päivittämisellä 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi varmistaa, että paikalliset rakentamismääräykset ovat yhdenmukaisia voimassa olevan lainsäädännön kanssa. Tämä vähentää mm. epäselvyyttä siirtymävaiheen lupajärjestelmien osalta niiden ollessa erilaisia vanhassa ja uudessa laissa.

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat rakentamislakia täydentäviä velvoittavia määräyksiä. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos laissa, asetuksessa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on asiasta toisin määrätty. Jotta uuden lain yhtenä päätavoitteena ollut lupaprosessien sujuvoittaminen toteutuisi mahdollisimman tehokkaasti, tulisi rakennusjärjestys saattaa voimaan joko yhtä aikaa uuden lain kanssa tai vähintäänkin hyvin nopeasti vuoden vaihteen jälkeen.

Rakennusjärjestyksen päivittämisellä on vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, asemakaava-alueen ulkopuolisen rakentamisen hallintaan, rakennusten elinkaareen ja energiatehokkuuteen, rakennetun ympäristön arvojen ja maisema-arvojen säilymiseen, sekä ympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen.

Rakentamisen sujuvuus

Rakennusjärjestyksen muutosten suurin positiivinen vaikutus kohdentuu rakentamisen sujuvuuteen. Sujuvuudella voidaan tarkoittaa mm. prosessin yksinkertaistamista, ns. tarpeettomien selvitysten vähentämistä tai luvanvaraisuuden poistamista.

Rakentamislaisissa on keskitytty lupajärjestelmän yksinkertaistamiseen sekä luvanvaraisuuden poistamiseen. Kuntien tehtäväksi niin rakennusjärjestyksessä kuin päivittäisessä viranomaistoiminnassa on jäänyt muun sujuvoittamisen löytäminen ja toteuttaminen. Rakennusjärjestyksen pääasiallinen keinovalikoima sujuvoittamisen parantamiseen on lupakynnyksen nostaminen. Luvussa II on esitetty toimenpiteet, jotka vapautettaisiin luvanvaraisuudesta. Toimenpiteet kattaisivat hyvin suuren osan niistä toimenpiteistä, joita rakennusjärjestyksessä voitaisiin kunnalle säädetyllä toimivallalla

vapauttaa. Vapautetuiksi ehdotettujen toimenpiteiden kohdalla on arvioitu luvanvaraisuuden tuomaa hyötyä suhteessa sen aiheuttamaan haittaan. Haitta kohdistuu lähinnä hakijaan kustannuksia kasvattavana ja aikatauluja hidastavana tekijänä. Hyödyt voivat koostua mm. kaavanmukaisuuden varmistamisesta tai laadun parantamisesta.

Luvussa II esitettyjen vapautusten positiiviset vaikutukset kohdistuvat hakijaan. Negatiivisia vaikutuksia voi aiheutua mm. viranomaista työllistävästä rakennetun ympäristön valvontaprosesseista tai myöhemmin jälkivalvonnan kautta rakentamisesta, joka ei täytä kaavanmukaisuuden vaatimuksia tai esimerkiksi teknisiä vaatimuksia. Esitetyt muutokset korostaisivat merkittävästi rakentamaan ryhtyvän omaa lakipohjaista huolehtimis- ja selonottovelvollisuutta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin liittyviä asioita vaalitaan pääasiassa aiheeseen liittyvällä lainsäädännöllä sekä kaavoituksella. Tämän lisäksi rakennusjärjestyksessä voidaan korostaa niiden ulkopuolisia arvoja.

Kaupungin alueella pääasiallinen rakennussuojeluun ja kaupunkikuvaan liittyvä työkalu on kaavoitus - yleis- kuin asemakaavoitus - ja kunnan asettamat rakentamistapaohjeet. Ne ovat työkaluja, joilla voidaan kohdentaa rajoitukset ja toimenpiteet juuri kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin alueisiin tai rakennuksiin.

Vaikutukset viranomaisen toimintaan

Rakennusvalvontaviranomaisen toimintaan kohdistuvat vaikutukset koostuvat pääosin luvanvaraisuuden nostamisesta sekä normien joustavuudesta. Luvanvaraisuuden nostaminen vähentää suoraan esimerkiksi nykyisistä toimenpideluvista koostuvia maksutuottoja. Rakennusvalvontaviranomaisen työmäärää vähentäisi pienten lupien luvanvaraisuuden poistuminen. Työmäärää kuitenkin lisäisi selvästi kasvava rakentamisen yleinen ohjaus ja neuvonta sekä jälkivalvonta, jotka molemmat johtuisivat luvanvaraisuuden nostamisesta. Kokonaistyömäärä säilyisi suurin piirtein nykyisellään tai alkuvaiheessa lisääntyisi, mutta maksutuottojen muodostumista pitäisi lisätä taksauudistuksella. Taksauudistus olisi joka tapauksessa tehtävä lakimuutoksen takia. Huomioitavaa olisi kuitenkin, että vapautumisesta kohdistuisi merkittävä hyöty rakentamaan ryhtyvälle taholle. Rakennusjärjestyksen vapautukset aiheuttaisivat myös seuraaville vuosille rakennusvalvonnalle selvästi lisätyötä ohjaus- ja neuvontamateriaalin

luomiselle. Tällä keinoin viranomainen voisi kuitenkin hallita merkittävästi vapautuksen luomia muita riskejä. Esitetty rakennusjärjestyksen uudistus erottaisi myös selkeämmin kaupungin eri määräykset toisistaan. Rakennusjärjestyksestä poistuisi joitakin määräyksiä, jotka kuuluisivat selvästi muiden viranomaisten toimivallan piirissä oleviin määräyksiin. Näin ollen uudistus voisi aiheuttaa vähäistä työtä muille kaupungin viranomaisille ja määräysten valmistelulle, esimerkiksi ympäristönsuojelulle. Tällä työllä saavutettaisiin kuitenkin hallinnollisesti selkeämpi määräysrakenne sekä voitaisiin erottaa viranomaisten toimivalta paremmin lainmukaiselle toimivaltajaolle. Kokonaisuudessaan nettovaikutukset viranomaisen toiminnalle olisivat positiiviset.

Lukukohtaiset vaikutukset ja perustelut

Luku I YLEISTÄ:

Rakennusjärjestys on pakollinen kaikissa kunnissa. Määräysten sisältö kunnan eri osa-alueilla voi olla erilainen. 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 (RakL 17.3 §).

Rakennusjärjestyksen asemasta lainsäädännössä määrätään rakentamislain 17.4 §:ssä.

Kangasalan kaupungin elinympäristölautakunnalla on oikeus ohjata rakentamista hyväksymällä rakentamistapaohjeita.

Luku II RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS:

Rakentamislaki on poistanut erottelun rakennusluvan ja toimenpideluvan välillä. Luvat on yhdistetty nimeltään rakentamisluvaksi. Rakentamislupa käsittää jatkossa myös muita rakentamiskohteita, kuin perinteisesti rakennuksia. Ilmoitusmenettely on poistunut kokonaan muilta kuin purkamisen kohteilta. Rakentamislain 42 § 1 mom. sisältää luettelon rakentamiskohteista, jotka aina edellyttävät rakentamislupaa. Kunta ei voi näitä vapautta luvan muotoisesta ennakkovalvonnasta. RakL 42 § 3 mom. puolestaan sisältää lupavelvoitteet korjausrakentamisen osalta. Korjausrakentamisen lupakynnykset on kirjattu lakiin, eikä kunnalla ole mahdollisuutta niitä vapauttaa. Vapauttaa ei näin voida esim. rakennuksen laajentamista tai sen kerrosalaanlaskettavan tilan lisäämistä tai rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olevaa korjaus- ja muutostyötä. Muiden

korjaustoimenpiteiden osalta luvanvaraisuus kytkeytyy nykyistä selvemmin rakennuksen olennaisia teknisiä vaatimuksia koskeviin muutoksiin ja käyttötarkoituksen muutoksiin. Lain nojalla suojellun tai historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen korjaaminen tai muuttaminen tavalla, jolla on vaikutusta suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle, on luvan varaista. Rakentamislain 42 § 2 momenttiin on kirjattu joustavat kriteerit, joilla jokin muu kuin 1 momentissa mainittu rakennuskohde voi edellyttää rakentamislupaa.

Luku III RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN:

Rakentamisluvan myöntämisen perusteista on säädetty lailla. Yhtenä sijoittamiseen liittyvän harkinnan osa-alueena on rakennuskohteen soveltuminen ympäristöön ja maisemaan. Eri aikakausina rakennetaan eri lähtökohdista. Alueiden ominaispiirteet muodostuvat rakentamisajankohdalle tyypillisistä piirteistä.

Rinteisen rakennuspaikan osalta on katsottu tarpeelliseksi tarkentaa lain säännöksiä, jotta suunnittelussa huomioitaisi rakennuksen luontainen sovittaminen oleviin luonnollisiin korkeusasemiin. Samalla suunnittelussa kiinnitettäisi huomiota suunniteltavan rakennuskohteen sovittamiseen oleviin teknisiin rakenteisiin. Määräyksellä on tarkoitus torjua myös mahdollisten kosteusvaurioiden syntymistä.

Sallitaan suoraan rakennusjärjestyksen kautta eräiden rakennukseen liittyviä vähäisiä osia rakennettavaksi rakennusalan ulkopuolelle tai tontin rajan yli silloin, kun ylityksestä aiheutu haittaa ympäristölle, naapureille tai pelastustoiminnalle. Määräys vähentää merkittävästi vähäisen poikkeamisen harkinnan tarvetta rakentamisluvan yhteydessä. Määräys säilyy pääosin ennallaan.

Osoitemerkintä rakennuksessa ja sinne johtavan tien liittymässä on pakollinen. Osoitenumero tulee tarvittaessa kiinnittää useampaan paikkaan kuten osoitetien liittymään, yhdys-/pihatien muihin liittymiin tarvittaessa sekä pihaan tultaessa rakennukseen. Ohjauksena voidaan todeta, että merkinnät tulee pitää kunnossa ja mahdollinen kasvillisuus edestä poistaa tarvittaessa.

Rakennusten ja pihamaan näyttävä valaiseminen on lisääntynyt voimakkaasti. Valaistuksen suunnittelua on tarpeen tarkentaa määräyksiin, jotta ympäristön asukkaille tai liikenteelle ei aiheuteta haittaa. Parhaimmillaan valaistus tukee rakennuksen sekä pihamaan näyttävyyttä ja korostaa erityispiirteitä.

Rakentamislaki säättää mainoslaitteen rakentamisluvan varaiseksi silloin, kun mainoslaite on kooltaan yli 2 m² ja koostuu lukuisista valolampuista (Led-valomainos). Tilapäiset mainoslaitteet eivät edellytä rakentamislupaa lain perustelujen mukaan. Pienemmät mainoslaitteet on näin suljettu pois lupatarpeista samoin kuin isot ja yksittäisillä valaisimilla valaistut. Toimivalta määräytyy hallintosäännön mukaisesti. Ns. LED-valomainokset ovat saattaneet osoittautua häiritseviksi ja siten on tarpeen ulottaa määräyksiä mm. valotehoon sekä sijoittamiseen katualueella. Määräyksiä asetetaan myös liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Tilapäisistä irtomainoksista ei ole tarvetta määrätä rakennusjärjestyksessä, koska rakennusvalvonnalla ei ole suoraa toimivaltaa niiden osalta lupakynnyksen noustua rakentamislaitilla.

Mastoja ja tuulivoimaloita koskevat määräykset ovat pääosin vanhan rakennusjärjestyksen mukaiset. Määräykseen on kuitenkin haluttu nostaa esiin uutta teknologiaa (tuuliturbiinit) ja niiden sijoittumista.

Luku IV PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN:

Pykälän sisältö säilytetään hyvin olevan rakennusjärjestyksen kaltaisena. Rakentamislaki ei säädä tämän tyyppistä rakentamista ennakkovalvonnan (rakentamislupa) alaiseksi.

Luonnon monimuotoisuuden säilymisestä on nähty tarpeelliseksi tehdä oma pykälä, koska uuden rakentamislain ja siihen liittyvän korjauspaketin tavoitteena on ollut vihreän siirtymän ja hiilineutraaliuden tukeminen.

Rinteisessä maastossa pihamaan järjestelyyn on yhä enenevässä määrin käytetty tukimuureja pengerryksen sijaan. Kumpikin ratkaisusta saattaa vaikuttaa naapurin pihamaan olosuhteisiin ja käyttöön. Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti aina omalla kiinteistöllä. Rakentamiselle ei ns. tavanomaisen tukimuurin kyseessä ollessa edellytetä haettavaksi rakentamislupaa. Rakentamisen kuullessa siten ns. jälkivalvonnan piiriin, on tarpeen ulottaa määräyksiä sekä sijoittamiseen että luiskan kaltevuuteen. Naapurin kanssa erikseen sopien voi käyttää tästä poikkeavaa mitoitus.

Hulevesien viivyttämisen tarve rakennetussa ympäristössä lisääntyy, kun sademäärien oletetaan kasvavan. Määräyksellä varmistetaan piharakenteiden viivytyks- sekä imeytyskyvyn parantamista. Hulevesilainsäädännön mukaan lähtökohtaisesti hulevedet pyritään imeyttämään omalla kiinteistöllä. Mikäli se ei kuitenkaan ole mahdollista tulee asiasta sopia naapurin tai järjestelmän haltijan kanssa.

Lumen määrä vaihtelee voimakkaasti vuosittain. Lumen kuljettamisesta aiheutuu kiinteistönomistajille kuluja. Rakennusjärjestyksellä ei määrätä lumen kuljettamisesta pois kiinteistöltä, mutta voidaan huolehtia siitä, että rakentamisen yhteydessä varataan tontilta riittävästi tilaa lumen säilyttämiseen. Tilavarauksen osalta tulee huomioitavaksi myös lumen sulamisen aiheuttama suuri hulevesimäärä kiinteistöllä. Myös sulamisvedestä saattaa aiheutua haittaa naapureille sekä kadunpidolle, mikäli imeyttäminen ei kiinteistöllä ole mahdollista tai hulevettä ei voida johtaa hulevesiverkostoon.

Ajoneuvoliittymää koskevassa määräyksessä on tuotu uutena muiden, kuin asuinkiinteistöjen liittymäleveys ja määräys on pyritty yhtenäistämään naapurikuntien määräyksiä vastaavaksi.

Vanhemmista asemakaavoista saattaa puuttua ajoneuvopaikkoihin ja esim. polkupyöräpaikkoihin liittyviä määräyksiä. Rakennusjärjestyksellä voidaan asettaa vähimmäisvaatimuksia, jotka ovat voimassa silloin, kun asemakaavassa ei toisin määrätä. Määräysten tasoa ei ole tarkoitus tässä nostaa siten, että se tulisi sovellettavaksi uusien kaavojen alueella. Määräys on pyritty yhtenäistämään seudullisten normien kanssa.

Aitojen ja istutusten osalta määräyksestä on muutettu ristiriitaisuudet ja selvennetty tekstimuotoja.

Luku V RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO:

Lainsäädäntö säättää vesihuoltolaitoksen verkostoihin liittymisestä erikseen. Valvontavastuu ja toimivaltainen viranomainen niiltä osin määritellään ao. lainsäädännössä ja kunnan hallintosäännössä. Velvoite liittyä vesihuoltolaitoksen verkostoon toiminta-alueella on säädetty vesihuoltolaissa.

Hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on selvittää, että rakentamiskohteessa on laadultaan hyvää talousvettä riittävästi.

Tonttikohtaisten rakennusoikeuksien kasvaessa samalla, kun jätteiden keräysastiat ja kuljetuskalusto muuttuu nopeasti, on erityisesti asemakaavoitetulla alueella saattanut ongelmaksi muodostua jäteastioiden sijoitus siten, ettei ympäröiville kiinteistöille aiheutettaisi haittaa. Syväkeräysastioiden tyhjentämisen osalta on ollut tarpeen asettaa lisämääräyksiä.

Rakentamislain 42 §:n mukaan maalämpökaivo tarvitsee rakentamisluvan ja tätä ei voida rakennusjärjestyksellä muuttaa. Kangasalan kaupungin alueella on luokiteltuja

pohjavesialueita, joille ei lähtökohtaisesti ole voinut rakentaa maalämpökaivoa, koska toimivaltainen viranomainen (Aluehallintovirasto) ei ole myöntänyt vesilain mukaista lupaa. On yksiselitteisempää, että maalämpökaivon rakentaminen luokitellulle pohjavesialueelle kielletään.

Luku VI RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE:

Kangasalan kaupungissa ei ole aikaisemmin määritelty suunnittelutarvealueita ja tämä on tuottanut tulkintavaikeutta siihen, milloin selvästi ollaan alueella, johon kohdistuu rakentamispainetta ja rakentaminen tulisi ratkaista suunnittelutarveratkaisulla.

Suunnittelutarvealueet on määritelty liitekartassa 1.

Suunnittelutarvealueet käsittävät asemakaavoitettujen taajamien lähialueet sekä kaupunkiseudun tasolla hyvin saavutettavat haja-asutusalueet, joille kohdistuu valtaosa hajarakentamisesta ja joilla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä. Lisäksi suunnittelutarvealueisiin on sisällytetty ympäristöarvojen vuoksi maakunnallisesti merkittävä Laipanmaan laaja yhtenäinen metsäalue. Erityisten ympäristöhaittojen vuoksi suunnittelutarvealueisiin on sisällytetty maakunnallisesti tärkeiksi tunnistetut kiviainesalueet sekä varaus seudulliselle ampumaradalle.

Suunnittelutarvealueiden määrittelyssä on huomioitu elinympäristölautakunnan ja viranomaislautakunnan lähetekeskustelussa esitetyt näkökohdat.

Rakennusjärjestyksessä määritellyn suunnittelutarvealueen lisäksi Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan alueidenkäyttölain 16 § 2. momentin mukaisesti myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Rannan suunnittelun tarve (alueidenkäyttölaki 72 §) puolestaan määrittää kaikki kaupungin alueen vesistöjen ranta-alueet suoraan suunnittelutarvealueeksi.

Rakennuspaikan osalta suurin muutos on rakennuspaikan koon pienentäminen 5000 m²:stä 2000 m². Uudistuva lainsäädäntö ja kiinteistökohtaisen jätevesien hoitamisen tekniikan kehittyminen mahdollistaa asemakaava-alueen ulkopuolisten rakennuspaikkojen koon pienentämisen. Rakennuspaikan koolla on kuitenkin vielä tarve ohjata mahdollista tulevaa asemakaavoitusta, jotta voidaan varmistaa riittävä suunnitteluvara esimerkiksi yleisille alueille.

Rakentamisen määrä on yksinkertaistettu ja nostettu rakennuspaikoille, joilla on mahdollista liittyä vesi- ja viemäriverkostoon tai osuuskunnan verkostoon.

Ranta-alueiden osalta määräykset pysyvät pääosin ennallaan. Rantasaunan osalta ei voida jatkossa määritellä rantaetäisyyttä tai rakennusoikeutta. Rantasauna sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen, joka on ennallaan. Rantarakentamisen osalta on päivitetty alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet.

Maatila- ja yritystoimintakäytössä olevien tilojen rakentamista ja muuta elinkeinoa on haluttu tukea uusilla rakentamista helpottavilla määräyksillä.

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseen käyttöön pysyy rakennusjärjestyksessä ennallaan, eikä uusi rakentamislaki tuo tähän muutosta. Alueet esitetään liitekartassa 2.

Käyttötarkoituksenmuutokselle suotuisat alueet perustuvat valtuuston vuonna 2017 hyväksymän Kangasalan strategisen yleiskaavan linjauksiin ja osana yleiskaavan valmistelua laadittuun edullisuusvyöhyketarkasteluun. Suotuisat alueet vakitukselle asumiselle sijoittuvat Sahalahden maaseututaajaman ja Kuhmalahden kirkonkylän ja Pohjan kylän läheisyyteen sekä Kautialan, Kuohenmaan, Lahdenkulman, Pakkalan, Raikon, Saarikylän ja Vehkajärven kylähelmiin, joihin sijoittuu paikallisia palveluita ja elinvoimaista kylätoimintaa. Käyttötarkoituksenmuutosalueet sijoittuvat suurelta osin vesihuoltoverkon piiriin. Rakennusjärjestyksen määräystä ei saa soveltaa, jos yleiskaavassa tai asemakaavassa määrätään toisin (Rakentamislaki 17 §). Tämän vuoksi rakennusjärjestyksen määräys ei koske alueita, joilla on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava, asemakaava tai ranta-asemakaava.

Rakennusjärjestyksen muutos mahdollistaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen vakituiseksi asunnoksi yhteensä 448 rakennuspaikalla (323 rakennuspaikkaa ranta-alueilla ja 125 rakennuspaikkaa kuivan maan alueilla), mikäli rakennuspaikka ja asuinrakennus täyttävät määritellyt edellytykset. Käyttötarkoituksenmuutosalueille sijoittuu jo olemassa olevaa kyläasutusta tai haja-asutusta eikä rakennusjärjestyksen määräyksellä ohjata vakituista asumista ennestään asumattomille alueille. Sahalahden ja Kuhmalahden, Oriveden ja Valkeakosken suuntiin on säännölliset joukkoliikenneyhteydet, joiden säilymistä käyttötarkoituksenmuutoksilla voidaan tukea. Vakituisten rakennuspaikkojen määrän kasvu lisää mahdollisuuksia maaseutukylän elinvoiman, palvelujen ja työpaikkojen kehittämiseen. Alueelle sijoittuu Kangasalan Vesi Oy:n sekä usean vesiosuuskunnan verkostoja, joille voidaan saada lisää käyttäjiä. Käyttötarkoituksenmuutosalueet sijoittuvat

väljästi rakennettuihin maaseututaajamiin ja kyliin, joissa ei saavuteta samanlaista yhdyskuntarakenteellista tehokkuutta kuin tiiviissä taajamarakenteessa. Etäisyydet palveluihin ovat keskimäärin suuremmat ja liikkuminen perustuu enemmän henkilöauton käyttöön. Kyseisillä alueilla loma-asunto on ollut mahdollista muuttaa vakituiseksi asunnoksi vuodesta 2018 lähtien. Seitsemän vuoden aikana viisi loma-asuntoa on muutettu vakituiseksi asunnoiksi. Vallitseva kehitys on ollut maltillinen ja johdosta käyttötarkoituksen muutosten yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset eivät kohoa merkittäviksi.

Luku VII RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA:

Muinaismuistolaki suojelee kiinteitä muinaisjäännöksiä ja rauhoittaa kaikki lain piiriin kuuluvat muinaisjäännökset automaattisesti. Jos työmaalla havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettavasta asiasta Museovirastoon tai vastuumuseolle. Rakennusjärjestyksessä ei ole tarvetta antaa täsmentäviä määräyksiä. Ajantasainen tieto löydetystä muinaismuistoista löytyy Museoviraston verkkosivuilta. Kulttuurihistorialliseen arvon ja sen säilyttämisen osalta sääntelyä on useassa lainsäädännössä. Osa on hyvin säilyttämiseen ja suojelemiseen liittyvää sääntelyä. Lainsäädäntö sisältää paljon ns. joustavia määräyksiä, joiden ymmärtäminen saattaa olla kiinteistön omistajien kannalta hankalaa. Velvoitteita rakennusten ja alueiden kunnossapitoon ja sitä kautta kiinteästä omaisuudesta aiheutuvat kustannukset saattavat olla merkittäviä.

Pohjavesialueen rakentamista koskeva määräys on pääosin ennallaan.

Rakentamisessa on tarpeen huomioida maaperässä ja pohjavedessä mahdollisesti olevat haitta-aineet. Selvittäminen jää hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijan vastuulle. Peruslähtökohtia nostetaan esille rakennusjärjestyksessä. Lisäksi rakentamisessa on tarpeen huomioida melu, pöly ja tärinä, kun rakennetaan rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä.

Luku VIII RAKENNUSKOHTIEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO:

Rakentamislaki säättää rakennetun ympäristön hoidosta ja kunnossapidosta velvoitteita omistajalle sekä myös laiminlyönneistä aiheutuvista toimenpiteistä. Niiden täsmentäminen tai tiukentaminen ei rakennusjärjestyksellä ole mahdollista. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat lähinnä toteavia ja jotakin ongelma-alueeksi osoittautunutta osa-aluetta erikseen esille nostavia. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä säädellään

erikseen. Rakentamislaisissa säädetään rakennetun ympäristön valvonnasta perussäännökset. Toimivalta määräytyy hallintosäännön mukaan, mutta se on tarpeen nostaa esille rakennusjärjestyksessä varsinaisen toiminnan ymmärrettävyyden kannalta. Tarkastusten suorittamisen ajankohdan ilmoittamisesta määrätään hallintolaissa ja rakennusjärjestyksellä ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaisen oikeudesta päättää asiasta.

Rakennuksen purkamista säännellään monissa säädöksissä. Rakennusjärjestykseen on tarpeen lisätä lähinnä haittojen torjumista koskevia määräyksiä.

Käyttötarkoituksesta riippumatta tonteilla varastoidaan usein merkittävässä määrin erilaista tavaraa, ajoneuvoja, veneitä, rakennustarvikkeita ym. Varastointi aiheuttaa toimenpidepyyntöjä rakennusvalvonnalle kuukausittain. Vaikka lainsäädäntö kieltää asiattoman varastoinnin, on rakennusjärjestyksellä tarpeen nostaa esille joitakin erityisasioita ns. jatkuvan valvonnan sujuvoittamisen näkökulmasta.

Luku IX JULKINEN KAUPUNKITILA JA YLEISET ALUEET:

Määritelmän on tarkoitus selventää julkisen kaupunkitilan käsitettä ja määräykset säilyvät pääosin ennallaan. Tapahtumarakenteiden paikallaan pysyttämisen määräaika on ollut tarpeen pidentää.

Luku X RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT:

Työmaasta tulee rakentamislain 63 §:n mukaisesti ilmoittaa rakennuspaikalla riittävän aikaisin. Työmaataulun ylläpito ja ajantasaisuus on tärkeää, jotta esim. häiriötilanteissa naapureilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus olla tarvittaessa yhteydessä suoraan vastuuhenkilöihin. Työmaasta ympäristön kiinteistöille, asukkaille ja liikenteelle aiheutuvien häiriöiden välttämiseksi on tarpeen rakennusjärjestyksessä antaa määräyksiä.

Vastuu jätehuollon asiallisesta järjestämisestä on lisääntynyt viime vuosina. Määräyksiä on hajallaan useissa eri säädöksissä sekä kunnallisissa määräyksissä. Rakennusjärjestykseen liitetty määräykset perustuvat myös työmaasta ympäristölle aiheutuvan haitan ja häiriön vähentämisen tarpeeseen. Häiriö tulee myös joutuisasti poistaa työn valmistumisen jälkeen siistimällä työmaa nopeasti.

Pääsääntöisesti määräykset säilyvät ennallaan, eikä rakentamislaki tuo näihin muutoksia.

Luku XI ASEMAKAAVA-ALUEITA KOSKEVIA LISÄMÄÄRÄYKSIÄ:

Kaikissa vanhoissa asemakaavoissa ei ole määritelty rakennusoikeutta, joten tämä on tarpeen säilyttää vanhan rakennusjärjestyksen mukaisena.

Muilta osin tekstit on tarpeettomina poistettu, koska asemakaavamääräykset lähtökohtaisesti määräävät esimerkiksi käyttötarkoituksesta.

Luku XII ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Rakentamislain ja sen nojalla annettujen säädösten osalta poikkeamisesta on säädetty suoraan rakentamislaisissa. Poikkeamismahdollisuus ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä joitakin asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä.

Kohta rakennusjärjestyksessä on lähinnä informatiivinen, koska kunnalla ei ole oikeutta näistä toisin määrätä.

6. Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Rakennusjärjestyksen tavoitteena on tulla voimaan kesällä 2025

KANGASALA 10.3.2025

Johtava rakennustarkastaja

Johanna Pitkänen

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi