

An aerial photograph of a large lake surrounded by a dense forest. The trees are in various stages of autumn, with some showing bright yellow and orange, while others are still green. The sky is a clear, pale blue with some light clouds. The water is calm and reflects the sky. In the distance, more forested land and another body of water are visible under a hazy horizon.

Rakennus- järjestyksen uudistaminen

2024-2025

Selostus uudistamisesta

Hollola

Hollola

Uudistamisen tarve

- **Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki jakautuu kahteen osaan**
 - Rakentamislaki
 - Alueidenkäyttölaki
- **Uusi rakentamislaki (RakL) tulee voimaan 1.1.2025 alkaen**
 - Useiden muiden muutosten ohella myös rakentamisen lupajärjestelmä ja luvanvaraisuus muuttuvat olennaisesti nykyisestä
- **Kunnan nykyinen rakennusjärjestys tulee päivittää vastaamaan uutta rakentamislakia**
 - Rakentamislainsäädännössä velvoite rakennusjärjestyksen uusimiselle
 - Uuden lain sisällön ja tavoitteiden toteutuminen paikallisesti
 - Selkeys muuttuneen lain paikalliseen soveltamiseen asiakkaiden ja viranomaistoiminnan kannalta
- **Rakentamislain jo hyväksytyyn versioon on vireillä muutoksia**
 - Lain ”korjaussarja”, HE 101/2024 vp
 - Rakennusjärjestysehdotus on laadittu vastaamaan vireillä olevia rakentamislain muutoksia, mutta ei silti olisi ristiriitainen lain jo hyväksytyyn sisällön kanssa

Rakennusjärjestyksen tarkoitus

- **Rakennusjärjestys on kunnassa pakollinen, RakL 17 §**
- **Paikallinen rakentamisen ohjauksen väline**
 - **Annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä**
 - **Määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla**
- **Rajattu sisältö ja soveltamisala**
 - **Voidaan säätää vain RakL 17 § mukaisista asioista**
 - **Rakentamislain ”korjaussarja” tulee osittain rajaamaan rakennusjärjestyksen käyttömahdollisuuksia suppeammiksi**
- **Lainsäädäntöä ja kaavamääräyksiä täydentävä väline**
 - **Rakennusjärjestyksen määräyksiä sovelletaan vain jos yleis- tai asemakaavassa tai lainsäädännössä ei ole asiasta toisin määrätty**

Uudistamisen tavoitteita

Rakentamislain mukainen paikallinen sääntely

- Määräysten vastaavuus uuden lain sisältöön
- Lain tavoitteiden edistäminen paikallisesti
 - ❖ Rakennetun ympäristön laadun turvaaminen
 - ❖ Rakentamisen elinkaarivaikutukset, sekä ympäristövaikutukset
 - ❖ Sääntelyn sujuvoittaminen myös paikallisella tasolla

Kunnan strategian toteuttaminen

- Strategisten arvojen mukainen paikallinen sääntely ja viranomaistoiminta
 - ❖ Hirveen tulevaisuustaitoinen
 - ❖ Hirveen rohkee
 - ❖ Hirveen arvostava
 - ❖ Hirveen ketterä
- Strategisen vision edistäminen maankäytössä ja rakentamisessa
 - ❖ Hirveen haluttu
 - ❖ Hirveen hyvä esimerkki

Uusi rakennusjärjestys

Ajanmukaisuus kaavoihin nähden

- Yleis- ja asemakaavoja täydentävät määräykset
- Sisällöltään erilaisten ja eri ikäisten kaavojen huomiointi
- Kaavojen toteuttamisessa ja soveltamisessa havaitut kokemukset

Ajanmukaisuus muuhun sääntelyyn nähden

- Muiden lakien, asetusten ja säädösten huomiointi ajantasaisena
- Suhde muihin paikallisiin määräyksiin
- Päällekkäisen tai ristiriitaisen sääntelyn välttäminen

Paikallisia lähtökohtia

- **Pinta-alaltaan laaja ja olosuhteiltaan monipuolinen kunta**
 - Monipuolisesti erilaista rakennettua ympäristöä sekä luonnonympäristöä
 - Tiiviisti rakennettuja taajamia, kyläasutusta, haja-asutusta ja rakentamattomia alueita
 - Eri tasoilla arvokkaiksi ja tärkeiksi luokiteltuja alueita sekä kohteita
 - Esim. kulttuuriympäristön arvot, maisema- ja luontoarvot, tärkeät pohjavesialueet, tms.
 - Erilaisia maasto- ja maaperäolosuhteita
 - Paljon vesistöjä ja ranta-alueita
 - Rakennuskantaa eri aikakausilta
- **Hollola on aktiivinen ja elinvoimainen**
 - Rakentamista sekä uudisalueille, että vanhoille rakennetuille alueille
 - Monipuolisesti eri alojen yritystoimintaa, jonka rakentamistarpeet muuttuvat yritysten toimintaympäristön ja markkinatilanteen muuttuessa

Paikallisia lähtökohtia

- **Kattava ja selkeä kaavatilanne**
 - Koko kunnan strateginen yleiskaava, jota pidetty ajantasaisena
 - Ohjaa mm. tulevia kaavoitustarpeita ja alueiden suunnittelutarvetta
 - Suurimmalla osalla ranta-alueista oikeusvaikutteiset kaavat
 - Uusia asemakaavoja laaditaan aktiivisesti
 - Kaavojen sisällöt ja tarkkuus muuttuneet kaavoituskäytäntöjen muuttuessa
 - Täydentävien määräysten tarve koskee eniten vanhimpia voimassa olevia kaavoja
- **Nykyinen rakennusjärjestys voimassa 1.1.2017 alkaen**
 - Kokemuksen perusteella toimivia ja hyväksi havaittuja asioita säilytetään
- **Päällekkäisen tai ristiriitaisen sääntelyn välttäminen paikallisesti**
 - Suhde ja rajapinnat muihin paikallisiin määräyksiin
 - Esim. kunnan ympäristönsuojelumääräykset ja seudulliset jätehuoltomääräykset

Keskeisiä muutoksia nykyiseen rakennusjärjestykseen

Uusi esitystapa ja sisällön rakenne

- Kuntaliiton kokoama mallirakennusjärjestys pohjana
- Muokattu Kuntaliiton mallista Hollolan tarpeita vastaavaksi
- Huomioitu myös muissa lähikunnissa julkaistuja luonnoksia ja ehdotuksia

Lainsäädännön uudet tavoitteet ja näkökulmat mukaan

- Rakentamisen elinkaari-, luonto-, maisema-, ympäristö-, tms. vaikutuksia huomioituna
- Yleispiirteiset rakentamista ohjaavat määräykset ajantasaisiksi
- Ei liikaa yksityiskohtiin ulottuvaa tarkkaa sääntelyä
- Määräyksiä muotoiltu vastaamaan nykyaikaisia jo yleisiksi vakiintuneita rakentamisen käytäntöjä

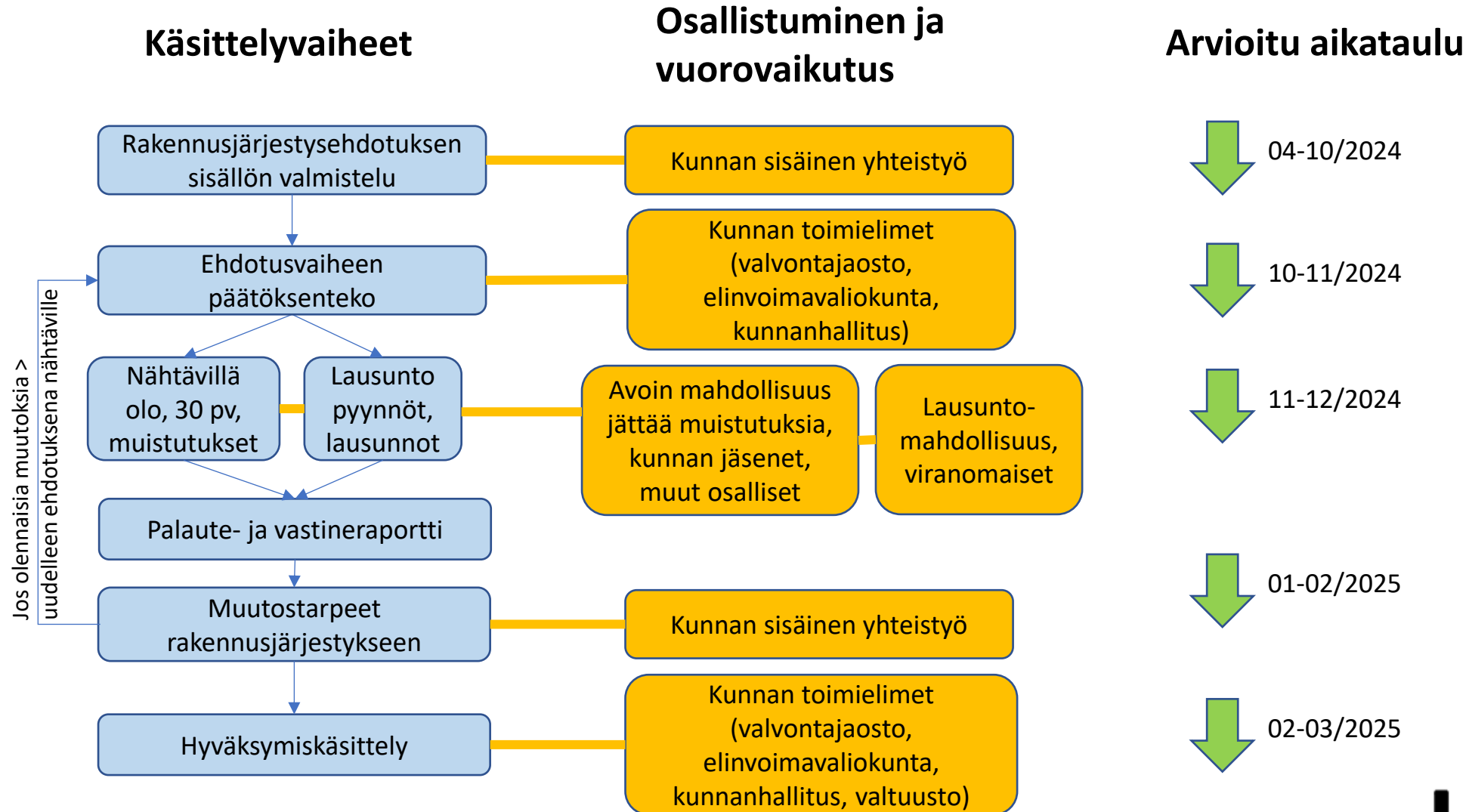
Luvanvaraisuuden keventäminen yleisesti

- Pienten rakennuskohteiden ja vähäisten toimenpiteiden nykyistä laajempi vapauttaminen luvanvaraisuudesta
- Vapauttamiselle määritelty kriteerejä, jotka ohjaavat mahdollisimman haitattomaan rakentamiseen

Asemakaavan ulkopuolinen rakentaminen

- Kantatilaperiaatteen poistuminen lupaedellytyksistä
- Rakennuspaikan pinta-alavaatimusten lieventäminen
- Ei osoiteta suunnittelutarvealueita, jotta ei synny päällekkäistä sääntelyä kunnan strategisen yleiskaavan kanssa

Uudistamisen prosessi



Osalliset ja vaikuttaminen

- Rakennusjärjestysehdotus asetetaan yleisesti nähtäville vähintään 30 pv ajaksi
- Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan julkisesti yleisenä kunnallisena ilmoituksena
- Kunnan jäsenet ja muut osalliset voivat tehdä nähtävillä olon aikana muistutuksen rakennusjärjestysehdotuksesta
- Lakisääteisinä viranomaislausuntoina on pyydettävä lausunnot:
 - ELY-keskukselta, maakunnan liitolta, sekä kunnilta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa
- Kaiken saapuneen palautteen perusteella arvioidaan muutostarpeet rakennusjärjestykseen
- Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto tehtyyn muistutukseen
- Muistutuksista ja lausunnoista kootaan palauteraportti joka tulee oheismateriaaliksi hyväksymiskäsittelyyn
- Jos rakennusjärjestystä muutetaan olennaisesti sen jälkeen kun se on ollut nähtävillä, se on asetettava uudelleen nähtäville