

Rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä vastineet

Ehdotus rakennusjärjestykseksi oli julkisesti nähtävillä 30.4.–1.6.2026 välisen ajan. Ehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana 13 muistutusta/lausuntoa. Lausunnon antoi 8 viranomista. Muistutuksen jätti 2 yhdistystä ja 3 yksityishenkilöä. Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja muistutuksista.

Lausunnot

Alva-yhtiöt

Alva esittää rakennusjärjestysehdotukseen lisäyksiä:

9 § Kadunpuoleiselle istutettavalle tontinosalle esitetään saavaksi rakentaa myös enintään 5 m² muuntaja.

10 § Kiinteitä rakennuksia ei saa rakentaa maanalaisten johtojen/muun verkkoinfrastruktuurin päälle tai 5,0 m metriä lähemmäksi maanalaista putkistoa, asemakaavanmukaiselle johtoa varten varatulle alueelle, johtorasitteen alueelle tai yhteisjärjestelyn piirissä olevalle alueelle ilman erikseen asiasta kirjallisesti sopimista johdon omistajan kanssa.

Verkostojen siirron kustannusten osalta noudatetaan aiheuttamisperiaatetta.

25.13 § Luvanvaraisuudesta vapautettujen teknisten rakennelmien kuten muuntamoiden luvanvaraisuudesta vapautuksen raja tulisi nostaa 30 m².

28.1 § Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen. Määritettävä riittävä suojakerroksen paksuus ja täyttöaineksen laatu tarkemmin pohjavesialueelle rakennettaessa/maata kaivettaessa.

44.1 § Purkamissuunnitelmassa tulee selvittää rakennuksen tai rakennelman maanpinnan alapuolelle sijoitetut sähkö-, vesi-, vesihuolto ja lämpölinjat.

44.2 § Rakennusten ja rakennelmien maanalaisten johtojen purkamisessa tulee olla yhteydessä vastuutahoon, joka vastaa kyseisten putkien purkamisesta. Käytöstä poistettavien maanalaisten putkien purkaminen on toteutettava turvallisesti ja purkutuotteet on käsiteltävä asianmukaisesti ohjeiden mukaan.

Vastine: Vastineet esitetty pykäläkohdittain

9§

Lausunnossa esitetään, että rakennusjärjestys sallisi myös enintään 5 m² suuruisen muuntamon sijoittamisen tontin kadunpuoleiselle, istutettavaksi tarkoitettulle tontinosalle, rinnastaen sen ehdotettuun kirjaukseen jätekatoksista ja -aitauksista.

Rakennusjärjestyksen kirjaus koskee tontinhaltijan omaan käyttöön tulevia, hänen omassa harkinnassaan olevia vähäisiä rakennelmia. Lausunnossa esitetty muuntamon sijoittaminen sen sijaan

verkkoyhtiö verkkotarpeen perusteella, eikä tontinhaltijalla ole vastaavaa harkintavaltaa sen sijoittamiseen. Rakennelmat eivät siten ole keskenään verrannollisia, ja muuntamon sallinen samalla, yleisellä perusteella voisi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen.

Muuntamoiden sijoittaminen on jatkossakin perusteltua tarkastella tapauskohtaisesti, ottaen huomioon mm. sijainti, kaupunkikuva ja turvallisuus.

10 §

Lausunnossa esitetty lisäys maanalaista rakentamista koskevaan kohtaan. Lisäysehdotus koskee maanpäällisten kohtein sijoittamista, jonka osalta sääntely sisältyy 6 §:n. Kiinteiden rakennusten osalta sijoittaminen esitetyille alueille perustuu kaavoihin ja muihin päätöksiin, joten erillinen kirjaus niiden osalta ei tuo lisäarvoa. Pihan rakentamisen osalta vastaavan sisältöinen määräys on sisällytetty rakennusjärjestyksen kohtaan 33.2.

Aiheuttamisperiaatteen osalta 10 §:ssä voidaan todeta, että toisin kuin lausunnossa on esitetty rakennusjärjestyksessä ei voida sitovasti ratkaista siirtokustannuksista vastaavaa tahoa, vaan se on ratkaistava tapauskohtaisesti. Vaikka lähtökohtana on aiheuttajaperiaate, siirto saattaa johtua monista eri syistä ja siitä hyötyä saava tahon voi olla myös joku muu kuin siirronkohteena oleva kiinteistö ja siten kustannuksista vastaava taho ei ole yksiselitteisesti määritettävissä rakennusjärjestyksellä, vaan tarivitaan tapauskohtaista harkintaa sen osalta.

25.13 §

Lausunnossa esitetään, että luvanvaraisuudesta vapautettujen teknisten rakennelmien (muuntamo, jv-pumppaamo, paineenkorotusasema, sähköenergiavarasto tms.) kokorajaa nostettaisiin nykyisestä 10 m²:stä 30 m²:iin, koska tekniikka, turvallisuus ja ympäristövaikutukset eivät esityksen mukaan olennaisesti eroa nykyisestä rajasta.

Kunta ei pidä muutosta perusteltuna. Rakennelman koon kasvaessa myös sen vaikutus maisemaan ja alueidenkäyttöön muuttuu merkittävästi, vaikka tekniikka ja turvallisuusratkaisut pysyisivätkin samankaltaisina. Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista, että kokoluokaltaan suurempien rakennelmien sijoittaminen ohjataan rakentamisluvalla, jossa vaikutukset voidaan arvioida tapauskohtaisesti.

Lausunnossa on esitetty, että pohjaveden suojaamiseksi rakennusjärjestykseen määriteltäisiin riittävän suojakerroksen paksuus.

Kunta katsoo, ettei kiinteän paksuusvaatimuksen määrittäminen ole tarkoituksenmukaista, koska pohjaveden syvyys ja maaperän ominaisuudet vaihtelevat kunnan eri osissa. Suojakerroksen riittävyys on tapauskohtainen arvio, joka on tarkoituksenmukaisinta ratkaista lupaharkinnassa kohteen olosuhteiden perusteella.

Rakennusjärjestysehdotukseen kohtaan 28.1 lisätään maininta, jonka mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta. Kunta katsoo tämän turvaavan pohjaveden suojelun tarkoituksenmukaisemmin ja joustavammin kuin kiinteä paksuusvaatimus.

44.1 ja 44.2 §:t

Lausunnossa on esitetty lisäyksiä purkamista koskeviin pykäliin. Tämän osalta voidaan todeta, että purkusuunnitelman tulee kattaa koko purettava kohde siihen liittyvine osineen. Purkamistyössä syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä

luvanhakijan selvitysvelvollisuudesta säädetään laissa. Edellä esitetyn perusteella ei katsota tarpeelliseksi muuttaa rakennusjärjestystä.

Finavia

Rakennusjärjestysehdotuksessa ei ole todettu Jyväskylän lentoaseman vaikutusten huomioimista rakentamisessa. Finavia muistuttaa, että lentoaseman lentomelualue ja korkeusrajoituksen ulottuvat Jyväskylän kaupungin alueelle ja tämän vuoksi niiden vaikutukset tulee ottaa huomioon vaikutusalueelle sijoittuvissa rakennushankkeissa.

Vastine: Lentoaseman vaikutus rakentamiseen on huomioitu Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa.

Fingrid

Rakennusjärjestysehdotuksessa ei ole otettu kantaa kantaverkon voimajohtoihin tai niihin liittyviin rajoituksiin. Voimajohtojen käsittelyn tarve ja laajuus rakennusjärjestyksessä ovat kaupungin omassa harkinnassa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Keski-Suomen museo

Huomioitu hyvin rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet ja ohjattu niihin liittyviä toimenpiteitä kiitettävällä tavalla. Museo kiinnittää huomiota Kuntaliiton mallipohjasta poikkeavaan muotoiluun kohdassa 3 §, joka on Jyväskylän rakennusjärjestysehdotuksessa selkeämpi kuin mallipohjassa. Museo pitää Jyväskylän rakennusjärjestyksen muotoilua hyvänä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo pitää hyvänä, että tuodaan esiin, että muinaisjäännökseen kajoaminen on kiellettyä. Museo kuitenkin katsoo, että muotoilu on jossain määrin ristiriitainen kajoamisluvan osalta ja sitä olisi syytä selkeyttää.

Vastine: Täsmennetään muotoilua kajoamisluvan ja muinaismuistolain osalta lausunnossa esitetyllä tavalla.

Lupa- ja valvontavirasto

Rakennusjärjestyksessä on hyvin tuotu esille arvokkaan kulttuuriympäristön huomioiminen rakentamisessa ja sen luvanvaraisuutta arvioitaessa. Rakennusten purkamisen osalta olisi hyvä huomioida uhanalaisten eliölajien esiintyminen ja niiden levähdys- ja lisääntymispaikkojen turvaaminen. Lisäksi haitalliseksi säädettyjen vieraslajien osalta olisi hyvä mainita haitallisia kasveja ja kasvosia sisältävien maa-ainesten oikeasta käsittelystä.

Vastine: Täydennetään purkamislupaa koskevaa pykälää maininnalla luonnonsuojelulain määräyksellä rauhoitettujen ja tiukasti suojeltujen eläinlajien huomioimisesta. Rakentamista koskeviin yleismääräyksiin lisätään maininta vieraslajien huomioon ottamisesta rakentamisen yhteydessä.

Väylävirasto

Raideliikenteen läheisyyteen rakentamisessa on huomioitava rautatien suoja-alue sekä mahdolliset junaliikenteen värinä-, runkomelu-, ja meluhaitat, sekä hulevesien johtaminen muualle kuin radan rakenteisiin.

Vastine: Täydennetään rakennusjärjestystä raideliikenteen läheisyyteen rakentamisen osalta.

Jyväskylän seudun ympäristöterveys

Rakennusjärjestyksessä on tarpeen ohjeistaa eläinsuojien rakentamisen osalta myös asemakaava-alueella.

Ilmalämpöpumpun tmv. julkisivuun soveltumisen lisäksi on tarkoituksenmukaista mainita, etteivät ne saa aiheuttaa ympäristöön melua, värinää tai muuta vastaavaa haittaa.

Tulee määritellä riittävä suojakerros pohjaveden suojelemiseksi etenkin niissä tapauksissa, joissa pohjavettä käytetään yhdyskunnan talousvetenä.

Vastine: Ilmalämpöpumpun osalta täydennetty rakennusjärjestystä lausunnossa esitetyllä tavalla.

Lausunnossa on esitetty, että pohjaveden suojaamiseksi rakennusjärjestykseen määriteltäisiin riittävän suojakerroksen paksuus.

Kunta katsoo, ettei kiinteän paksuusvaatimuksen määrittäminen ole tarkoituksenmukaista, koska pohjaveden syvyys ja maaperän ominaisuudet vaihtelevat kunnan eri osissa. Suojakerroksen riittävyys on tapauskohtainen arvio, joka on tarkoituksenmukaisinta ratkaista lupaharkinnassa kohteen olosuhteiden perusteella.

Tämän vuoksi rakennusjärjestysehdotukseen on lisätty maininta, jonka mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta. Kunta katsoo tämän turvaavan pohjaveden suojelun tarkoituksenmukaisemmin ja joustavammin kuin kiinteä paksuusvaatimus.

Eläinsuojien osalta katsotaan, että asemakaavat ja lainsäädäntö ohjaa riittävällä tavalla eläinsuojien rakentamista, eikä rakennusjärjestykseen ole tarpeellista ottaa erillisiä määräyksiä niiden osalta.

Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta

Rakennusjärjestysehdotuksen liitekartalla on osoitettu suunnittelutarvealue. Alueidenkäyttölain 16 §:n mukaisesti suunnittelutarvealue voidaan osoittaa joko yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä, ja määräys suunnittelutarvealueen osoittamisesta voi olla voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Aiemmin suunnittelutarvealue on osoitettu vuonna 2014 hyväksytyssä Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa. Kaupunkirakennelautakunta pitää maankäytön suunnittelun ohjauksen näkökulmasta tärkeänä, että suunnittelutarvealue osoitetaan ajantasaisena ja voimassa olevana kartalla. Se selkeyttää ja yksinkertaistaa suunnittelutarvealueen tulkintaa niin viranomaisten kuin rakentamista suunnittelevien näkökulmasta.

Rakennusjärjestysehdotuksessa on lisäksi osoitettu kolme aluetta, joilla vapaa-ajan asunto on mahdollista muuttaa pysyvään asuinkäyttöön ilman poikkeamislupaa rakentamislain 18 §:n mukaisesti. Ehdotus vastaa parhaillaan laadittavan Jyväskylän yleiskaavan 2050 periaatteita ja alueet on todettu soveltuviksi myös yleiskaavaa varten tehdyssä selvityksessä.

Rakennusjärjestyksen kohta 3§ "Rakennushankkeen ennakkolausunnot": Kaupunkirakennelautakunta katsoo, että asiakohta palautetaan luonnosvaiheessa esitettyyn muotoon, ja kohdasta poistetaan jälkimmäinen kappale "Historiallisesti merkittävien tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto rakennusvalvontaviranomaisen niin vaatiessa", jotta suojeluarvot voidaan ottaa tarpeellisin osin huomioon päätöksenteon yhteydessä.

Lisäksi kaupunkirakennelautakunta esittää rakennusjärjestysehdotuksen kohtaan 27§ "Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien" huomioitavaksi alueen arvokkaan rakennuskannan, ja esittää kohdan muuttamista muotoon "Alueella olevaa arvokasta rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien".

Vastine: Muutetaan rakennusjärjestyksen kohta 27.2 lausunnossa esitettyyn muotoon.

Muistutukset

Keski-Suomen kylät

17 § Täsmennettävä, että rakennuspaikka ei tarkoita samaa kivijalkaa, vaan tontin tarkoituksenmukaisinta paikka.

24 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos.
Pyydämme laajemman alueen määrittelyä rakennusjärjestykseen.

Lisäksi halutaan vastaus mitä tarkoittaa rakentamislain 46 § 1 momentin 3) kohta Jyväskylässä

Vastine: Muistutuksessa esitettyyn rakennuspaikan määritelmän osalta todetaan, että rakennuspaikka on rakentamislainsäädännössä vakiintunut käsite, jolla tarkoitetaan sitä kiinteistöä tai aluetta, jolle rakentaminen sijoittuu, ei rakennuksen tarkkaa sijaintia tontilla. Rakennusjärjestyksen 17 §:n 2 momentissa käytetty ilmaus "rakennuspaikka pysyy samana" tarkoittaa siten jo nykyisellään sitä, että kyse on saman kiinteistön/tontin käytön jatkumisesta – ei siitä, että uudisrakennuksen tulisi sijoittua täsmälleen entiselle paikalle. Rakennuksen sijainti rakennuspaikan sisällä voi vaihdella, kunhan sijoittamisen edellytykset muutoin täyttyvät.

Muistutuksessa tarkoitettu tulkinta vastaa siten jo lain käsitteen vakiintunutta sisältöä. Termin korvaaminen tai paikallinen uudelleenmäärittely voisi päinvastoin heikentää säännöksen selkeyttä ja yhdenmukaisuutta suhteessa lain muualla käyttämään samaan käsitteeseen.

24 § Rakennusjärjestysehdotuksen 24 §:n liitteen 2 mukaisia alueita määriteltäessä on hyödynnetty käynnissä olevan Jyväskylän yleiskaavan 2050 yhteydessä tehtyä Ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu -selvitystä (2023). Selvityksessä on tutkittu niitä alueita, joilla loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen olisi yhdyskuntarakenteen ja kuntatalouden kannalta järkevintä.

Liitteen 2 alueita määriteltäessä on otettu huomioon myös voimassa olevat ja ranta-alueita koskevat osayleiskaavat. Lainsäädännön mukaan rakennusjärjestyksellä ei voida muuttaa osayleiskaavassa annettuja merkintöjä ja määräyksiä. Osayleiskaavat ohjaavat jatkossakin monien keskeisten vesistöjen ranta-alueiden rakentamista sekä rantarakennuspaikkojen käyttötarkoitusta mm. Korpilahden Päijänteen, Tikkanen, Leppälahden sekä Kuohun, Vesangan ja Ruokkeen alueilla. Monissa osayleiskaavoissa on jo nyt mahdollistettu käyttötarkoituksen muutokset ja parhaillaan Jyväskylän kaupunki laatii Korpilahden Kärkisten pohjoisrannan alueelle tästä syystä. Rakennusjärjestyksen

uudistamisen yhteydessä on edistetty kolmen taajaman läheisen ja asemakaavoittaman alueen käyttötarkoitusten muutoksia, joilla on jo nykyisin paljon vakituista asutusta.

Vastineena voidaan lisäksi todeta muistutuksessa rakentamislain 46 §:n tulkinnan osalta seuraavaa: Rakentamislain 46 § koskee sijoittamisen edellytyksiä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella. Pykälän 1 momentin 3 kohdan mukaan yhtenä sijoittamisen edellytyksenä on, että rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Kyseessä on lain suoraan säättämä lupaedellytys, joka koskee kaikkia kuntia samalla tavalla. Säännöksen sisältö ei ole eikä voi olla kuntakohtaisesti määriteltävissä tai muutettavissa rakennusjärjestyksellä: rakennusjärjestyksessä annettavat paikalliset määräykset rajoittuvat rakentamislain 17 §:n 3 momentissa lueteltuihin asioihin, eikä sijoittamisen lupaedellytyksiä suunnittelutarvealueella niihin lueta. Lisäksi rakentamislain 17 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksen määräystä ei saa soveltaa, jos laissa määrätään asiasta toisin.

Säännöksen konkreettinen soveltaminen ratkaistaan tapauskohtaisesti kunkin lupahakemuksen yhteydessä, ja tulkintaa ohjaavat lain esityöt (HE 139/2022 vp) sekä hallinto-oikeuksien ja korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytäntö. Kunnan rakennusjärjestyksellä ei tästä syystä oteta eikä voida ottaa kantaa kyseisen lainkohdan sisältöön, eikä nyt laadittava rakennusjärjestys tältä osin muuta lain soveltamista kunnassa.

Jyväskylän yrittäjäyhdistyksen kaavoitus ja rakentamisryhmä

Rakennusjärjestysehdotuksen 16 § ja liitettä 1 tulee arvioida uudelleen. Suunnittelutarvealueeksi tulee osoittaa vain sellaiset alueet, joilla suunnittelutarve on aidosti perusteltavissa yhdyskuntarakenteen, liikenneverkon, vesihuollon, palveluiden tai muun selkeästi osoitettavan maankäytöllisen syyn perusteella. Liitteen 1 suunnittelutarvealueista tulee esittää tarkemmat aluekohtaiset perustelut, sillä pelkkä yleinen viittaus kaavoituksen ohjaustarpeeseen ei ole riittävä peruste laajojen maaseutualueiden osoittamiselle suunnittelutarvealueeksi.

17.2 § tulee täsmentää asemakaava-alueen ulkopuolisen rakentamaisen osalta. Tavanomaisessa asuin-, maatala-, korjaus-, laajennus- ja talousrakennushankkeissa ei tule edellyttää erillisiä luonto-, suojelu-, suojelu-, kulttuuriympäristö- tai ilmastoselvityksiä ilman selkeää ja perusteltua syytä.

19 § tulee muokata niin, ettei maatala joudu pienyritystoimintaa palvelevan rakennuksen rakennusoikeuden osalta heikompaan asemaan kuin ehdotuksen 18 §:ssä tarkoitettu yli yhden hehtaarin rakennuspaikka.

(18 § ...kokonaisrakennusoikeuden lisäksi. 19 § ...edellä mainittuun kokonaisrakennusoikeuteen sisältyvän.)

18 § Tulee poistaa tai lieventää olennaisesti tieyhteyksiä ja liikennettä koskevaa ehtoa pienyrityksen toiminnan sijoittamisesta rakennuspaikalle asemakaava-alueen ulkopuolella.

22 § Rantarakennuspaikkojen rakennusoikeus tulee säilyttää nykyisen rakennusjärjestyksen 31 §:n mukaisena.

22 § Ehdotetaan poistettavaksi määräys, jonka mukaan kokonaisrakennusoikeudesta enintään 250 m² saisi sijoittua alle 80 metrin etäisyydelle rannasta ja lisäksi esitetään, että lisätään määräys vähintään rantasaunan, pienen rakennelman ja venevajan sijoittamisesta voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

24 § Edellytetään, että vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituisesti asumiseksi mahdollistetaan lähtökohtaisesti kaikilla asemakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ulkopuolisilla Jyväskylän alueilla, kun rakennuspaikka täyttää 24 §:ssä asetetut edellytykset.

Vastine: Vastineet on esitetty pykäläkohdittain

16 §

Alueidenkäyttölain 16 §:n mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erilaisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Saman lainkohdan mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla on erilaisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä.

Rakennusjärjestyksen liitteessä 1 esitetty alue kattaa Jyväskylän lähiympäristön taajamien lähialueet, keskeiset kyläalueet sekä valtateiden lähivyöhykkeet. Merkittävällä osalla liitteen mukaisesta suunnittelutarvealueesta on jo nykyisin voimassa suoraan rakentamista ohjaavia osayleiskaavoja. Suunnittelutarvealueen osoittaminen rakennusjärjestyksessä selkeyttää näiden osayleiskaavojen ulkopuolisten alueiden lupaharkintaa. Rakentamisen edellytykset tutkitaan voimassa olevan rakentamislain mukaan rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä. Suunnittelutarvealueen rajauksen ei voi katsoa vaikeuttavan laajasti maaseutualueiden kehittämistä, koska se koskee ainoastaan rakentamislupaa vaativia kohteita.

17 §

Hankkeeseen ryhtyvän on jo suunnitteluvaiheessa oltava tietoinen niistä maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvistä seikoista, jotka voivat vaikuttaa hankkeen toteuttamiskelpoisuuteen. Rakennusvalvontaviranomainen ohjaa ja neuvoa tarvittaessa, minkälaisia selvityksiä hankkeen luonteen ja laajuuden perusteella mahdollisesti tarvitaan. Selvilläölovelvollisuus ei tarkoita velvollisuutta laatia erillisiä selvityksiä oma-aloitteisesti, vaan nimenomaan velvollisuutta ottaa selvää ja olla tietoinen seikoista, joilla voi olla vaikutusta hankkeeseen.

18 §

Muistutuksessa on esitetty että pykälästä tulee poistaa tai merkittävästi lieventää ehtoa, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisten tieyhteyksien varteen, eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön.

Toimivat ja liikenneturvalliset tieyhteydet ovat yritystoiminnan sijoittumisen kannalta ensisijaisesti myönteinen ja toimintaa edistävä tekijä, ei sitä rajoittava. Hyvä saavutettavuus on edellytys kuljetusten sekä pelastus- ja huoltoajoneuvojen toimivuudelle, ja se parantaa yrityksen toimintaedellytyksiä. Vastaavasti liikenneturvallisuuden ja lähiympäristön kohtuullisen häiriöttömyyden huomioon ottaminen palvelee sekä yritystoiminnan harjoittajaa että alueen muita asukkaita.

Kyseessä oleva määräys ei aseta yritystoiminnan sijoittumiselle tarpeettoman tiukkaa tai yksilöityä vaatimusta, vaan se on yleisluonteinen ohjaava periaate, joka jättää tapauskohtaista harkinnanvaraa rakennuspaikan sopivuuden arvioinnissa. Määräyksen tarkoituksena on varmistaa, että pienyritystoiminta voi sijoittua haja-asutusalueelle kestävällä ja turvallisella tavalla siten, että toiminta on sekä yrittäjän että ympäristön kannalta pitkäjänteisesti toimivaa.

Muistutuksessa esitetty muutos ei ole tarkoituksenmukainen, eikä rakennusjärjestyksen kyseistä kohtaa muuteta muistutuksessa esitetyllä tavalla.

19 §

Muokataan pykälää lausunnossa esitetyllä tavalla siten, että myös maatilojen osalta kirjaus on vastaava kuin 18 §:ssä eli pienyrittötoimintaa palveleva 300 k-m² rakennusoikeus tulee kokonaisrakennusoikeuden lisäksi.

21 §

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevat säännökset ovat tarpeen ympäristölle aiheutuvien vaikutusten ehkäisemiseksi sekä siksi, ettei ranta-alueille muodostu liian tiheään rakennettuja alueita ilman, että alueiden rakentamien tapahtuu maankäytön suunnittelun ja kaavoituksella ohjaamisen kautta, jolloin voidaan turvata ja yhteensovittaa erilaiset maankäyttöön liittyvät intressit.

22§

Mielipiteessä on esitetty, että rakennusoikeus pysytetään samana kuin nyt ovimassa olevassa rakennusjärjestyksessä. Tämän osalta voidaan todeta, että käytännössä, huomioiden etäisyysvaatimukset, rakennusoikeutta ei ole käytetty ehdotuksessa esitettyä enempää. Lisäksi kirjaus on esitettyssä muodossa linjassa tuoreiden osayleiskaavojen kanssa, jolloin myös maanomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutuu.

Rakennusjärjestyksessä on tarpeen antaa määräyksiä rakentamisen haittavaikutusten vähentämiseksi. Rakennusjärjestyksen 22 §:n määräyksillä ranta-alueen rakentamisen enimmäismäärästä ja vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on tarkoitus suojata ranta-alueiden maisemallisia arvoja ja luontoa rakentamisen aiheuttamilta haitallisilta vaikutuksilta.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat rakentamislain mukaan koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita ja rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista. Rakennusjärjestyksellä ei siten voida antaa määräyksiä koskien rakentamislupaa edellyttämättömien rakennusten sijoittumista siten kun lausunnossa on esitetty.

24 §

Rakennusjärjestysehdotuksen 24 §:n liitteen 2 mukaisia alueita määriteltäessä on hyödynnetty käynnissä olevan Jyväskylän yleiskaavan 2050 yhteydessä tehtyä Ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu -selvitystä (2023). Selvityksessä on tutkittu niitä alueita, joilla loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen olisi yhdyskuntarakenteen ja kuntatalouden kannalta järkevintä.

Liitteen 2 alueita määriteltäessä on otettu huomioon myös voimassa olevat ja ranta-alueita koskevat osayleiskaavat. Lainsäädännön mukaan rakennusjärjestyksellä ei voida muuttaa osayleiskaavassa tai asemakaavassa annettuja merkintöjä ja määräyksiä. Osayleiskaavat ohjaavat jatkossakin monien keskeisten vesistöjen ranta-alueiden rakentamista sekä rantarakennuspaikkojen käyttötarkoitusta mm. Korpilahden Päijänteen, Tikkanen, Leppälahden sekä Kuohun, Vesangan ja Ruokkeen alueilla. Monissa osayleiskaavoissa on jo nyt mahdollistettu käyttötarkoituksen muutokset ja parhaillaan Jyväskylän kaupunki laatii Korpilahden Kärkisten pohjoisrannan alueelle osayleiskaavaa tästä syystä. Rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä on edistetty kolmen taajaman läheisen ja asemakaavoittaman alueen käyttötarkoitusten muutoksia, joilla on jo nykyisin paljon vakituista asutusta.

Yksityishenkilö 1

Rakennusjärjestyksen ehdotus on hyvin valmistelut ja vastaa hyvin tarkoitustaan. Toivotaan, että 17.3 §:n a) kohtaan lisätään "...tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräykset."

Vastine: Huomioiden, että pykälän ohjausvaikutus kohdistuu haja-asutusalueelle muodostuviin uusiin rakennuspaikkoihin on tarkoituksenmukaista säilyttää suurempi väljyys ja lisäksi kirjaus on kyläalueiden kaavoituksessa pääosin noudatetun periaatteen mukainen siten esitetty muotoilu toteuttaa tämän osalta yhdenvertaista kohtelua.

Yksityishenkilö 2

Kiitos hyvästä valmistelusta, etenkin vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen kevyemmällä menettelyllä on tarpeen ja linjassa muiden suurimpien kaupunkien rakennusjärjestyksen kanssa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Yksityishenkilö 3

Yhdenvertaisuuden kannalta epäilua, että Jyväskylän kaupungin kohtelu ei ole tässä kohtaa tasa-arvoista ajatellen esim. Vesankajärveä. Laajat selvitykset eivät auta niitä, jotka toivoisivat yhdenvertaista kohtelua vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokseen ilman alueen kaavoittamista. Itseäni ei lohduta se, että kenties tulevaisuudessa on mahdollista, että myös muistutuksissa esitetyillä alueilla esim. Vesankajärvi käyttötarkoituksenmuutoksia mahdollistetaan maankäytön suunnittelun eli kaavoituksen kautta. Kaikki on alusta loppuun hyvin epätasa-arvoista kohtelua.

Vastine: Muistutuksessa esitetty rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kyseisessä kaavassa on osoitettu rakennuspaikkojen käyttötarkoitukset, mukaan lukien muistuttajan rakennuspaikan käyttötarkoitus. Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta siltä osin kuin asiasta on kaavassa toisin määrätty, joten rakentamislain 18 §:n mukaista mahdollisuutta vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi ei voida osoittaa rakennusjärjestyksellä tälle alueelle. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää tältä osin kaavan muuttamista, eikä asiaa siten voida ratkaista rakennusjärjestyksellä.

Rakennusjärjestyksessä osoitettavat alueet, joilla rakentamislain 18 §:n mukainen mahdollisuus otetaan käyttöön, poikkeavat muistuttajan kiinteistöstä kaavallisen tilanteen osalta. Koska kyseessä on kaavatilanteesta johtuva, objektiivinen ja asiallinen ero, ei kyseessä ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen epätasa-arvoinen kohtelu.