

RAKENNUSJÄRJESTYS

OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTISUUNNITELMA/OAS

1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain edellyttämä rakennusjärjestyksen uudistaminen

RAKENNUSJÄRJESTYS

Sekä maankäyttö- ja rakennuslain että uuden rakentamislain mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys (MRL 14 §, RakL 17 §). Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuurin- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilymisen kannalta tarpeellisia määräyksiä.

Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, 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.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on kuvata rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteita ja tarpeita sekä uudistamistyöhön kuuluvia vaiheita ja eri vaiheisiin sisältyviä osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on virallinen asiakirja, joka määrittelee rakennusjärjestyksen valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä rakennusjärjestyksen vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa rakennusjärjestyksen laadintaan sekä miten rakennusjärjestyksen vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin rakennusjärjestyksen tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä rakennusjärjestyksen laadinnan eri työvaiheet.

LÄHTÖKOHDAT

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2019. Rakennusjärjestyksen muutokseen on ryhdytty, koska 1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen uusimista uuden lain mukaiseksi.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen ajoittuu päällekkäin kahden eri lain voimassaoloaikaan.

Nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen rakennusjärjestyksen valmistelua koskevia pykäläiä sovelletaan rakennusjärjestyksen uudistamistyössä 31.12.2024 asti. (MRL 15, 62 ja 65 §).

1.1.2025 alkaen valmistelussa noudatetaan rakentamislakia, jonka 19 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen hyväksymisestä, kuulemisesta ja julkaisemisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölainsäädännön voimaan mm. sen alueidenkäyttötavoitteita ja kaavoitusjärjestelmää koskevat säännökset.

Nykyinen maankäyttö- ja rakennusasetus ja sen rakennusjärjestyksen laatimista koskeva 6 § säilyy voimassa myös 1.1.2025 alkaen. Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä ja voimaantulosta tiedottaminen (MRA 94, 95 §) ovat myös voimassa.

TAVOITTEET

Siirtymäsäännöksen mukaisesti rakennusjärjestys on muutettava rakentamislain mukaiseksi viimeistään 1.1.2027 (RakL 28 §).

Pyhtään uuden rakennusjärjestyksen arvioidaan tulevan voimaan syksyllä 2025.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen aikatauluttamisessa pyritään ottamaan huomioon rakentamislakiin tulevat muutokset, joiden on ympäristöministeriön mukaan tarkoitus olla eduskuntakäsittelyssä syyskuussa 2024. Lisäksi uudistamistyössä tullaan hyödyntämään mallirunkoa, jonka Kuntaliitto tulee julkaisemaan.

Tavoitteena rakennusjärjestyksen uudistuksella on selkeyttää rakentamisen ohjeistusta ja poistaa ristiriitaisuudet nykyisen rakennusjärjestyksen ja tulevan rakentamislain väliltä. Uudessa rakennusjärjestyksessä on tarkoitus erotella selkeästi määräykset ja suositukset. Tarvittaessa viitataan asiaa koskeviin lakipykäliin. Kokonaisuudesta on tarkoitus tehdä helppokäyttöinen ja helposti tulkittava rakentamista ohjaava asiakirja. Pyhtään nykyistä rakennusjärjestystä hyödynnetään sisällöllisenä pohjana muutoksille.

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa tarkastellaan mm. seuraavia seikkoja:

- rakentamisen määrä ja rakennuspaikan koko
- rakentamisen luvanvaraisuus
- puiden kaataminen ja puuston ylläpito
- paikallisuus
- pienimuotoinen piharakentaminen
- pihajärjestelyt ja ajoliittymät
- vähimmäisetäisyydet
- suunnittelutarvealueet
- pohjavesialueet
- tulvariskialueet
- hulevesien käsittely
- vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutokset

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Maankäyttö- ja rakentamislain 62 §:n ja rakentamislain 19 §:n mukaisesti kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestyksen ehdotuksesta. Kuntalain 3 §:n mukaan kunnan jäsen on:

- henkilö, jolla kotikuntalaisissa on kotikunta kyseinen kunta (asukas)
- yhteisö ja säätiö, jonka kotipaikka on kunnassa
- se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 (MRL 62 §).

- kunnan asukkaat, maanomistajat ja hallintaoikeuden omistajat
- kunnassa toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurat ja järjestöt
- kunnan eri asiantuntijat ja luottamuselimet
- naapurikunnat.

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausuntonmenettelyinä.

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Etelä-Suomen aluehallintovirasto
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Traficom
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson liitto
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- TUKES.

Tarvittaessa luetteloa täydennetään OAS:n kuulemisen ja osalliseksi ilmoittautumisen perusteella.

Alueidenkäyttölain (MRL) mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja MRL 65 §:ssä ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Suunnittelun lähtökohdista ja tavoitteista rakennusjärjestystä valmisteltaessa tiedotetaan ja vuorovaikutusmenettely järjestetään niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

LAADINTAPROSESSI JA LAATIMISEN ALUSTAVA AIKATAULU

Vireilletulo

Rakennusjärjestyksen uudistustyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan verkkosivuilla, virallisella ilmoitustaululla sekä Pyhtäänlehdessä. OAS on nähtävillä 30 päivän ajan, jonka aikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus.

Valmistelu

Työryhmä laatii rakennusjärjestysluonnoksen selvitysten ja saadun palauteen pohjalta.

Valvontajaosto päättää luonnoksen asettamista nähtäville ja tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Asettamisesta kuulutetaan kunnan verkkosivuilla, virallisella ilmoitustaululla sekä Pyhtäänlehdessä. Rakennusjärjestysluonnos on nähtävillä 30 päivän ajan, jonka aikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus.

Ehdotus

Luonnoksen ja sen nähtävilläolon yhteydessä saadun palauteen pohjalta laaditaan ehdotus rakennusjärjestyksen uudistamisesta.

Valvontajaosto päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Rakennusjärjestysehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 6 §, RakL 19 §), jolloin kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on mahdollisuus jättää siitä muistutus. Viranomaislausunnot pyydetään samanaikaisesti.

Jos ehdotukseen tulee olennaisia muutoksia ehdotusvaiheesta jätettyjen muistutusten tai lausuntojen perusteella, se asetetaan uudelleen nähtäväksi (RakL 19 §).

Hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto (RakL 19 §).

TAVOITEAIKATAULU

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 9/2024-10/2024
- rakennusjärjestysluonnos, 2/2025-3/2025
- rakennusjärjestysehdotus, 6/2025-7/2025
- rakennusjärjestyksen hyväksyminen ja voimaantulo, syksy 2025

YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja rakennusjärjestyksen muutostyöstä antaa

rakennustarkastaja Satu Kahila, satu.kahila@pyhtaa.fi, 044 767 6831