
Rakennusjärjestyksen uudistaminen; Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

YMPLTK 12.11.2024 § 136

Perustelut

Taustaa:

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.

Sastamalan kaupunki on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain mukaiseksi. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §)

Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.1.2015 voimaan astunut Sastamalan kaupungin rakennusjärjestys.

Työn tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n ja 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (RakL 17.2 §).

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain mukaan myös muita alueita, 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 (RakL 17.3 §).

Rakennusjärjestyksessä voidaan myös osoittaa suunnittelutarvealueeksi alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta

suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.
(MRL 16.3 §, 1.1.2025 lähtien alueidenkäyttölaki)

Lisäksi kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä (RakL 18 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee rakennusjärjestyksen vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. Rakennusjärjestyksen uusimistyön käynnistymisen merkiksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka sisältää alustavat yleistavoitteet. OAS:aa täydennetään ja täsmennetään valmistelutyön kuluessa muun muassa tarkempien tavoitteiden muotouduttua sekä osallistumistapojen kehittyessä.

Osalliset

Rakennusjärjestyksen uusimistyön keskeisiä osallisia ovat Sastamalan asukkaat, maanomistajat, kunnassa työskentelevät ja alueella toimivat yritykset sekä yhdistykset, seurat ja järjestöt. Lisäksi osallisia ovat Sastamalan kaupungin hallintokunnat ja luottamuselimet sekä muut viranomaiset ja yhteistyötahot.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Mielipiteitä voi jättää kirjallisina uudistamistyön eri vaiheissa Sastamalan kaupungin kirjaamoon. Mahdolliset mielipiteet OAS:sta ja rakennusjärjestyksen luonnoksesta sekä muistutukset rakennusjärjestysehdotuksesta tulee toimittaa nähtävillä oloaikana.

Rakennusjärjestyksen laadintaprosessi ja laatimisen alustava aikataulu

Aloitukset

Rakennusjärjestyksen uudistamistyö on alkanut syyskuussa 2024. Rakennusjärjestystä valmistelee johtava rakennustarkastaja. Sastamalan rakennusvalvonta ja osa seutukunnan rakennusvalvonnoista on järjestäytynyt keskustelemaan yhtenäisistä tulkinnoista. Rakennusjärjestyksen prosessissa huomioidaan hallitusohjelmaan kirjattu rakennusvalvontauudistus ja kirjatut tavoitteet mahdollisimman yhtenäisistä tulkinnoista koko Suomessa. Rakennusvalvontauudistuksen valmistelutyöryhmä on aloittanut toimikautensa 1.10.2024.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin

verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana on mahdollista esittää mielipiteensä OAS:sta.

Valmisteluvaihe ja luonnoksen laatiminen

Valmisteluvaiheessa tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Selvitysten ja saadun palautteen pohjalta rakennusjärjestyksen uudistamista valmisteleva johtava rakennustarkastaja laatii rakennusjärjestyksen luonnoksen. Sastamalan kaupungin Ympäristölautakunta päättää luonnoksen asettamisesta nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten, sekä tarvittavien alustavien lausuntojen pyytämisestä. Rakennusjärjestys luonnos asetetaan nähtäville. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdissä. Nähtävillä oloaikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus esittää mielipiteensä luonnoksesta.

Rakennusjärjestys ehdotus

Luonnoksen ja sen nähtävillä pidon yhteydessä saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus rakennusjärjestyksen uudistamiseksi. Sastamala kaupungin Ympäristölautakunta päättää ehdotuksen asettamisesta nähtäville kuulemista varten, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan samalla tavalla kuin rakennusjärjestys-luonnoksen nähtävillä olosta. Nähtävillä oloaikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta.

Ehdotuksesta saatujen palautteiden sekä lausuntojen pohjalta laaditaan tarvittaessa muutosehdotus. Jos muutokset ovat oleellisia, muutettu ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville 30 päivän ajaksi ennen lopullista käsittelyä.

Ehdotuksesta saatu palaute käsitellään Sastamalan kaupungin Ympäristölautakunnassa. Ympäristölautakunta esittää rakennusjärjestyksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle.

Hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyy Sastamalan kaupungin kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä tarpeen mukaan lehdistössä.

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään kuntalaissa (RakL 21 §).

Voimaantulo

Rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman (RakL 23 §).

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöönpantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. (RakL 24 §). Tavoitteena on uudistetun rakennusjärjestyksen valmistuminen 1.7.2025 mennessä.

PALAUTE JA LISÄTIEDOT

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallisilla on mahdollisuus kommentoida tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Palautetta OAS:sta voi antaa 12.11.2024 – 1.07.2025 (Rakennusjärjestyksen voimaantuloon asti) välisenä aikana. Mielipiteet ja muistutukset rakennusjärjestysluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi tehdä niiden nähtävillä oloaikana. Palautteet OAS:sta sekä rakennusjärjestyksen uudistamisesta tulee osoittaa Sastamalan kaupungin kirjaamoon: sastamala@sastamala.fi Palautteessa tulee olla viite: Rakennusjärjestys 2025

Valmisteluvastuu ja lisätiedot: johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola, pauli.mikkola@sastamala.fi

Valmistelija	Rakennustarkastaja Pauli Mikkola
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää 1. aloittaa rakennusjärjestyksen uudistustyön 2. hyväksyä liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman
Päätös:	Hyväksyttiin yksimielisesti.

YMPLTK 13.05.2025
727/10.03.00.00/2024

Uusi rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025. Uudistuvan lainsäädännön myötä uudistuvat myös kuntien rakennusjärjestykset. Sastamalan Ympäristölautakunta on 12.11.2024 § 136 mukaisesti päättänyt aloittaa rakennusjärjestyksen uudistustyön ja hyväksynyt siihen liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Sastamalan kaupungin rakennusvalvonnassa on valmisteltu rakennusjärjestyksen luonnos. Rakennusjärjestysluonnoksen pohjateksti noudattaa kuntaliiton laatimaa rakennusjärjestysmallia. Luonnoksessa on otettu huomioon Sastamalan ominaispiirteet sekä laajat, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Valmistelussa on tehty alueellista yhteistyötä Punkalitumen, Hämeenkyrön, Ikaalisten ja Parkanon rakennusvalvontojen kanssa.

Rakentamislain tavoitteiden mukaisesti myös rakennusjärjestyksessä lähtökohtaisesti nostetaan lupakynnystä aiemmasta. Rakentamislain tuomana muutoksena voimassa olevaan rakennusjärjestykseen on, että luettelo luvanvaraisista hankkeista poistuu ja rakennusjärjestyksessä on lueteltu ne hankkeet, jotka vapautetaan luvantarpeesta.

Muutosten myötä rakentajalle tulee aiempaa enemmän vastuuta asemakaavan ja rakentamismääräysten noudattamisesta, rakennusten sijainnista tontilla sekä esimerkiksi naapureiden huomioimisesta.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, sivuasunnon sijoittamista rakennuspaikalle, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennuskohteita, rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä sekä paikallista rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä asiasta toisin määrätään.

Ympäristölautakunta päättää asettaa edellä selostetun Sastamalan kaupungin rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Luonnoksen valmistumisesta kuulutetaan paikallisissa lehdissä ja kaupungin nettisivuilla. Rakennusjärjestysluonnos on nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet.sivuilla, jonka aikana luonnoksesta voi lausua.

Valmistelija johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää asettaa Sastamalan kaupungin rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot 2. Luonnoksen valmistumisesta kuulutetaan paikallisissa lehdissä ja kunnan nettisivuilla. 3. Rakennusjärjestysluonnos on nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin nettisivuilla, jonka aikana luonnoksesta voi lausua.

Päätös