

Revidering av Raseborgs stads byggnadsordning

Program för deltagande och bedömning (PDB)

Reformbehov

Enligt 14 § i markanvändnings- och bygglagen och enligt 17 § i den bygglag som träder i kraft 1.1.2025 ska kommunen ha en byggnadsordning.

Den gällande byggnadsordningen trädde i kraft 5.7.2018. Byggnadsordningen ska revideras så att den motsvarar kraven i bygglagen som träder i kraft 1.1.2025. Byggnadsordningen enligt den nya bygglagen ska vara i kraft senast 1.1.2027.

Byggnadsordningen bereds innan bygglagen träder i kraft vilket innebär att förfarandet för deltagande och växelverkan genomförs i enlighet med bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen fram till 1.1.2025.

Målsättning och uppgifter

I byggnadsordningen meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som behövs med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden ska kunna beaktas samt för att en bra livsmiljö ska kunna skapas och bevaras. Föreskrifterna i byggnadsordningen får inte vara oskäligen för fastighetsägare och andra rättsinnehavare.

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan gälla byggplatser och enligt bygglagen som träder i kraft 1.1.2025 också andra områden, byggnaders storlek och placering, anpassningen av byggnader till miljön, byggsättet, planteringar, inhägnader och andra byggnadsobjekt som är mindre än en byggnad, värden av den byggda miljön, ordnandet av vatten och avlopp samt andra lokala byggomständigheter som kan jämföras med dessa.

I byggnadsordningen kan såsom ett område i behov av planering anvisas även ett område som har ett sådant läge att där kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planering eller där det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen.

Bestämmelser i en byggnadsordning om anvisande av ett område såsom ett område i behov av planering gäller högst 10 år åt gången (16.3 § i markanvändnings- och bygglagen, från och med 1.1.2025 lagen om områdesanvändning).

Kommunen kan i byggnadsordningen bestämma att bygglov inte behövs i kommunen eller en del av den för byggprojekt som avses i 42.2 § i bygglagen, om byggprojektet kan anses vara ringa.

Dessutom kan kommunen i byggnadsordningen ange de områden inom vilka och de förutsättningar under vilka det inte krävs undantagslov eller granskning av förutsättningarna för placering på ett område i behov av planering innan bygglov kan beviljas för att ändra en fritidsbostad så att den används för permanent boende. (18 § i bygglagen)

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan variera för olika områden i kommunen.

Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

Då byggnadsordningen revideras granskas bland annat följande faktorer:

- omfattningen av byggandet samt byggplatsens areal
- områden i behov av planering
- tillståndsformer och tillståndströskel
- hantering av dagvatten på fastigheten
- beaktande av grundvattenområden.

Organisering av deltagande och växelverkan

Intressenter är markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av byggnadsordningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (62 § i markanvändnings- och bygglagen).

Med andra ord är bland annat följande aktörer intressenter:

- Kommuninvånarna, markägarna och innehavare av besittningsrätt
- företag, sammanslutningar, föreningar, grupper och organisationer som är verksamma i kommunen
- olika sektorer och förtroendeorgan i kommunen
- grannkommuner
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Trafikverket (järnvägs- och vattenområden)
- Räddningsverket
- Försvarsmakten
- Västra Nylands museum
- Museiverket
- Västra Nylands vatten och miljö rf (LUVY)
- Raseborgs Vatten
- företag som upprätthåller datakommunikationsnät
- energiföretag
- Nylands förbund
- Rosk'n Roll.

Förteckningarna är inte heltäckande och kan ses över under beredningen.

I 15 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs att när byggnadsordningen bereds ska i tillämpliga delar iaktas vad som i 62 § bestäms om växelverkan och i 65 § om offentligt framläggande av planförslag. Enligt 19 § i den bygglag som träder i kraft i början av 2025 ska kommunen hålla byggnadsordningen offentligt framlagd under minst 30 dagar genom att publicera den i det allmänna datanätet.

Förfarandet för växelverkan ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av byggnadsordningen, bedöma dess konsekvenser och uttala sin åsikt om ärendet. Åsikter kan lämnas i olika skeden av arbetet bland annat på följande sätt:

- utlåtanden av olika myndigheter och sammanslutningar
- uttryckande av åsikter och framställande av anmärkningar medan utkastet och förslaget är framlagda

Reformprocess och deltagandesätt

Igångsättande

Det tillsätts en arbetsgrupp för reformarbetet. Information om att reformarbetet kommit i gång ges på Raseborgs stads webbplats samt i lokaltidningarna Västra Nyland och Etelä-Uusimaa. Denna plan för deltagande och bedömning har utarbetats för reformarbetet. Planen för deltagande och bedömning finns på stadens webbplats under hela reformprocessen. Hur processen framskrider kan vid behov preciseras.

Åsikter

Kommunmedlemmarna och andra intressenter har möjlighet att lägga fram förslag till revidering av byggnadsordningen. Eventuell respons på innehållet i planen för deltagande och bedömning (PDB) ska i första hand skickas per e-post eller per brev till Raseborgs stads byggnadstillsyn (adresserna finns nedan). Under arbetets gång kan det vid behov göras ändringar och kompletteringar i planen för deltagande och bedömning.

Beredning

Arbetsgruppen utarbetar ett utkast till ny byggnadsordning. Utkastet behandlas av miljö- och byggnadsnämnden som föreslår att stadsstyrelsen ska lägga fram det och begära utlåtanden. Utkastet till byggnadsordning hålls framlagd på stadens webbplats i minst 14 dagar.

Intressenter har möjlighet att lämna sin åsikt om utkastet under den tid det finns framlagt. Responsen ska skickas per e-post eller per brev till Raseborgs stads byggnadstillsyn (adresserna finns nedan). Utlåtanden om utkastet till byggnadsordning begärs av centrala myndigheter och sammanslutningar.

Förslag till byggnadsordning

Förslaget till ny byggnadsordning behandlas av miljö- och byggnadsnämnden och därefter av stadsstyrelsen som beslutar om framläggande av förslaget och begäran om utlåtande. Förslaget till byggnadsordning hålls framlagd på stadens webbplats i 30 dagar i enlighet med 19 § i bygglagen.

Anmärkningar och utlåtanden

Anmärkningar om förslaget till byggnadsordning ska lämnas under den tid förslaget är framlagt. Anmärkningarna riktas till stadsstyrelsen och lämnas per e-post eller brev till Raseborgs stads byggnadstillsyn (adresserna finns nedan).

Utlåtande om förslaget till byggnadsordning ska begäras av den regionala miljöcentralen, landskapsförbundet och den kommun vars områdesanvändning eller byggande påverkas av byggnadsordningen. Utlåtanden om förslaget till byggnadsordning begärs också av andra centrala myndigheter och sammanslutningar.

Det ska lämnas bemötanden med anledning av anmärkningarna och utlåtandena.

Godkännande och ikraftträdande

Miljö- och byggnadsnämnden behandlar anmärkningarna och utlåtandena om förslaget till byggnadsordning. Nämnden föreslår att förslaget godkänns av stadsstyrelsen som beslutar om

godkännande av de bemötanden som utarbetats med anledning av anmärkningarna och utlåtandena samt om godkännande av eventuella ändringar i förslaget.

Om det görs betydande ändringar i förslaget ska förslaget läggas fram på nytt.

Enligt 19 § i bygglagen godkänns byggnadsordningen av kommunfullmäktige. Stadsstyrelsen lägger fram ett förslag till byggnadsordning för fullmäktige för godkännande.

Ett beslut om godkännande av byggnadsordningen delges genom att det protokoll som innehåller fullmäktiges beslut hålls framlagt på stadens webbplats. Kommunmedlemmar, parter och andra som har rätt att anföra besvär anses ha fått del av beslutet sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Sökande av ändring

Fullmäktiges beslut om godkännande får överklagas genom besvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol på det sätt som föreskrivs i kommunallagen. I beslutet om godkännande av byggnadsordningen kan bestämmas att beslutet ska verkställas innan det har vunnit laga kraft. I annat fall träder byggnadsordningen i kraft när fullmäktiges beslut om godkännande har vunnit laga kraft.

Ikraftträdandet av byggnadsordningen meddelas på stadens webbplats.

Eftersträvad tidtabell

- utnämning av en beredande arbetsgrupp juni 2024
- utarbetande och framläggande av PDB juni 2024
- beredning av utkastet till byggnadsordning augusti–november 2024
- framläggande av utkastet till byggnadsordning december 2024
- behandling av åsikter om utkastet samt beredning av förslaget till byggnadsordning januari-februari 2025
- framläggande av förslaget till byggnadsordning mars 2025
- behandling av anmärkningar april–maj 2025
- godkännande av byggnadsordningen juni 2025
- Ikraftträdande av byggnadsordningen juli 2025.

Mera information:

Byggnadstillsynen i Raseborgs stad

byggnadstillsyn(at)raseborg.fi

PB 58, 10611 Raseborg

019 289 2370