

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Uudistamistarve

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n ja 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys.

Nyt voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.7.2018. Rakennusjärjestys tulee uudistaa 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain vaatimusten mukaiseksi. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027 mennessä.

Rakennusjärjestystä valmistellaan ennen rakentamislain voimaantuloa, joten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti 1.1.2025 asti.

Tavoite ja tehtävät

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 kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain mukaan myös muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

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. (Maankäyttö- ja rakentamislain 16.3 §, 1.1.2025 lähtien alueidenkäyttölaki)

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita rakentamislain 42.2 §:ssä tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

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

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa tarkastellaan muun muassa seuraavia seikkoja:

- rakentamisen määrä ja rakennuspaikan koko
- suunnittelutarvealueet
- rakentamisen lupamuodot ja lupakynnys
- hulevesien käsittely kiinteistöillä
- pohjavesialueiden huomioiminen rakentamisessa

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia ovat muun muassa alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §).

Osallisia ovat siis muun muassa seuraavat tahot:

- kunnan asukkaat, maanomistajat ja hallinto-oikeuden omistajat
- kunnassa toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurakunnat ja järjestöt
- kunnan eri toimialat ja luottamuselimet
- naapurikunnat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Liikennevirasto (rautatiet- ja vesialueet)
- Pelastuslaitos
- Puolustusvoimat
- Länsi-Uudenmaan museo
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry (LUVY)
- Raaseporin Vesi
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt
- energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto
- Rosk'n Roll

Luettelot eivät ole kattavia ja niitä voidaan tarkistaa valmistelun aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:n mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä lain 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Vuoden 2025 alusta voimaan astuvan rakentamislain 19 §:n mukaan kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi julkaisemalla se yleisessä tietoverkossa.

Vuorovaikutusmenettely järjestetään niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä työn eri vaiheissa voi jättää muun muassa seuraavilla tavoilla:

- lausunnot eri viranomaisilta ja yhteisöiltä
- mielipiteiden ja muistutusten jättäminen luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä olojen aikana

Uudistamisprosessi ja osallistamistavat

Vireilletulo

Uudistamistyötä varten perustetaan työryhmä. Uudistustyön vireille tulosta tiedotetaan Raaseporin kaupungin kotisivuilla sekä paikallislehdissä Västra Nyland ja Etelä-Uusimaa. Uudistustyöstä on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko uudistamisprosessin ajan kaupungin kotisivuilla. Prosessin etenemistapaa voidaan tarvittaessa täsmentää.

Mielipiteet

Kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa ehdotuksia rakennusjärjestyksen uudistamisesta. Mahdollinen palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä tulee antaa ensisijaisesti Raaseporin kaupungin rakennusvalvontaan sähköpostilla tai kirjeellä (osoitteet alla). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Valmistelu

Työryhmä laatii luonnoksen uudesta rakennusjärjestyksestä. Luonnos käsitellään ympäristö- ja rakennuslautakunnassa, joka ehdottaa kaupunginhallitukselle sen asettamista nähtäville ja lausuntojen pyytämistä. Luonnos rakennusjärjestykseksi asetetaan nähtäville kaupungin kotisivuilla vähintään 14 päivän ajaksi.

Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteensä luonnoksesta sen nähtävillä oloaikana sähköpostilla tai kirjeellä Raaseporin kaupungin rakennusvalvontaan (osoitteet alla). Rakennusjärjestysluonnoksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Ehdotus rakennusjärjestykseksi

Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi käsitellään ympäristö- ja rakennuslautakunnassa ja sen jälkeen kaupunginhallituksessa, joka päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan nähtäville kaupungin kotisivuilla rakentamislain 19 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.

Muistutukset ja lausunnot

Muistutukset rakennusjärjestysehdotuksesta on tehtävä ehdotuksen nähtävillä oloaikana. Muistutukset osoitetaan kaupunginhallitukselle ja ne tehdään sähköpostilla tai kirjeellä Raaseporin kaupungin rakennusvalvontaan (osoitteet alla).

Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydetty lausunto alueelliselta ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot myös muilta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

Hyväksyminen ja voimaantulo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta käsittelee rakennusjärjestysehdotuksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot. Lautakunta esittää ehdotuksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle, joka päättää muistutusten ja lausuntojen johdosta laadittujen vastineiden sekä ehdotukseen mahdollisesti tehtävien tarkistusten hyväksymisestä.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville.

Rakentamislain 19 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaupunginhallitus esittää rakennusjärjestysehdotuksen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskeva päätös annetaan tiedoksi pitämällä valtuuston päätöksen sisältävä pöytäkirja nähtävänä kaupungin kotisivuilla. Kunnan jäsenen, asianosaisen ja muun valitukseen oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Muutoksenhaku

Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaisia säädetään. Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoin rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman.

Rakennusjärjestyksen voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin kotisivuilla.

Tavoiteaikataulu

- valmistelevan työryhmän nimeäminen kesäkuu 2024
- OAS:n laadinta ja asettaminen nähtäville kesäkuu
- rakennusjärjestysluonnoksen valmistelu elo-marraskuu 2024
- rakennusjärjestysluonnoksen asettaminen nähtäville joulukuu 2024
- luonnoksesta saatujen mielipiteiden käsittely ja rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu tammi-helmikuu 2025
- rakennusjärjestysehdotuksen asettaminen nähtäville maaliskuu 2025
- muistutusten käsittely huhti-toukokuu 2025
- rakennusjärjestyksen hyväksyminen kesäkuu 2025
- rakennusjärjestyksen voimaantulo heinäkuu 2025

Lisätietoja:

Raaseporin kaupungin rakennusvalvonta
rakennusvalvonta(at)raasepori.fi
PL 58, 10611 Raasepori
019 2892370