

**Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen
osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

24.1.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus ja tavoite

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys tulee uusittavaksi uuden rakentamislain tullessa voimaan 1.1.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan rakennusjärjestyksen päivittämisen lähtökohdat, tavoitteet sekä osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyt. Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja jättää yleisesti ehdotuksia rakennusjärjestyksen päivittämisestä. Tavoitteena on edistää avointa muutosprosessia rakennusjärjestyksen edetessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on noudatettava soveltuvin osin mitä kaavoja valmisteltaessa on noudatettava koskien vuorovaikutusmenettelyä (MRL 15 §, 62 §, 65 §). Rakentamislaisissa säädetään rakennusjärjestyksen hyväksymisestä, kuulemisesta ja julkaisemisesta. Asian vireille tultaessa noudatetaan MRL:n säädöksiä ja voimaan tullessa rakentamislain säännöksiä, joita ei ole vielä kaikkia annettu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää rakennusjärjestyksen päivittämisen aikana.

Rakennusjärjestys

Rakentamislain mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia eri kunnan osilla. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista olosuhteista johtuen suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonolojen huomioon ottamisen sekä hyvän ja tasapuolisen elinympäristön toteuttamisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistön haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestystä ei sovelleta, jos asiasta määrätään toisin laissa, asetuksissa, asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. (RakL 17 §)

Mitä rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea

Määräykset, joita rakennusjärjestyksessä voidaan esittää, voivat entiseen tapaan koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa, sen sijoittumista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöönsä, rakennustapaa, istutuksia, aitoja ja muita pienempiä rakentamiskohteita. Lisäksi rakennusjärjestyksessä voi olla määräyksiä koskien rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä sekä muita niihin rinnastettavaa rakentamista koskevia seikkoja. (RakL 17.3 §)



Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä rakennuspaikan koosta, kaavoittamattomien alueiden sallitusta rakentamisen määrästä, suunnittelutarvealueista, vapaa-ajan asunnon alueellisesta käyttötarkoituksen luvan tarpeesta. (RakL 7 §, 18 §)

Rakentamisluvan tarve

Rakentamislain 42.2 §:ssä mainitaan, että uuden rakennuksen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Näissä tapauksissa kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä mitkä hankkeet edellyttävät rakentamislupaa. Esimerkiksi laiturin, aallonmurtajan, aidan, ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen, aurinkopaneeleiden sijoittamiseen, jätevesijärjestelmän rakentamiseen harkitaan rakennusjärjestyksessä, mitkä hankkeet ylittävät rakentamisluvan kynnyksen.

Toimenpidelupa ja ilmoitus

Toimenpidelupa- ja ilmoitusmenettely poistuvat kokonaan ja korvautuvat rakentamisluvalla, sen sijaan purkamisluvat ja maisematyöluvut säilyvät ennallaan. (RakL 16 §, 55 §, 56 §, 65 §, 66 §)

Rakentamislupaa ei tarvita

Rakennusjärjestyksessä sen sijaan ei voi määrätä lupaa haettavaksi, jos kohde on vapautettu luvan hakemisen tarpeesta rakentamislain 42 §:ssä.

Kuitenkin rakennushankkeeseen ryhtyvän on noudatettava mitä rakentamisesta on säädetty rakentamislaisissa, sen perusteella annetuissa säännöksissä, muissa asiaa ohjaavissa laissa tai määräyksissä, asemakaavassa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä.

Lähtökohta

Paraisilla on voimassa rakennusjärjestys, joka on hyväksytty valtuustossa 20.9.2016. Tätä rakennusjärjestystä noudatetaan, kunnes uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan. Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys tulee voimaan samaan aikaan uuden rakentamislain kanssa tai mahdollisimman pikeisesti 1.1.2025 jälkeen. Siirtymäsäännös mahdollistaa sen, että uusi rakennusjärjestys tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä. (RakL 28 §)

Olemassa oleva rakennusjärjestys on lähtökohtana uudelle rakennusjärjestykselle ja siitä voidaan joitain osia siirtää muuttumattomana uuteen rakennusjärjestykseen. Kuntaliitto antaa myös suosituksen uuden rakennusjärjestyksen mallille, jonka tulee olla koneluetavassa muodossa.

Rakentamislain myötä rakennusjärjestykseen tulee huomioida luvan hakemisesta vapautetut kohteet ja ne kohteet, joiden tulee olla edelleen luvan hakemisen piirissä.

Rakennusjärjestyksessä tulee huomioida myös rakentamisen ohjauksen tarve johtuen paikallisista olosuhteista. Rakentamisen ohjaamiseen ja neuvontaa tulee olla varattu riittävästi resursseja (§§§)

Rakennusjärjestystyössä on hyvä huomioida myös muut muuttuneet lait ja ohjaukset sekä kaupungin strategiset tavoitteet, ja havainnot nykyisestä rakennusjärjestyksestä mikä on ollut toimivaa ja mikä ei.

Paraisten kaupungissa muutetaan vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksia omakotitaloiksi kiihtyvällä tahdilla ja on tarkoituksen mukaista, että tämä otetaan huomioon rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä ne alueet, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos ei edellytetä poikkeamislupamenettelyä, huomioiden, että muutos ei heikennä tulevaa kaavoitusta, tai heikennä ympäristö- ja muita vaikutuksia. Tässä kohdin voidaan huomioida rajoitukset esimerkiksi rakennuspaikan pinta-ala, tieyhteyden kelpoisuus, rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja jätevesijärjestelmää koskevat ehdot. Näin voidaan vähentää tulevaa byrokratiaa vähentämällä poikkeuslupien tarvetta. (HE 251/2016 vp, KHO 2021:177)

Ohjausryhmä

Rakennusjärjestyksen ohjausryhmäksi ehdotetaan rakennus- ja ympäristölautakunnan puheenjohtajaa, johtavaa rakennustarkastajaa, rakennustarkastajia, kaavoituspäällikköä, geodeettiä sekä johtavaa ympäristönsuojelutarkastajaa. Ohjausryhmään kutsutaan lisäksi asiantuntijoita pelastuslaitokselta, tekniseltä toimialalta, vesilaitokselta, sekä tarvittaessa muilta toimialoilta.

Arviointi ja selvitykset

Rakennusjärjestyksellä pyritään antamaan ohjausta kaupungin ominaispiirteiden säilyttämiseen, mutta uudistamiseen ja takaamaan kehittymisen mahdollisuudet. Määräykset eivät saa olla kohtuuttomia kiinteistön omistajille ja yhden vertainen kohtelu huomioiden. Tarkoituksena on edistää kaupungin kehittymistä yhteistyössä eri toimialojen ja sidosryhmien kanssa.

Rakennusjärjestyksen vaikutuksia arvioidaan koko päivitystyön ajan vertailemalla ehdotuksia voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Vaikutuksia voidaan arvioida esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnonympäristöön. Osallisten esittämät huomautukset, joita voi esittää koko prosessin ajan, huomioidaan vaikutusten arvioinnissa.

Osallistumisen ja vuorovaikutusten järjestäminen

Rakentamislain mukaan kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestyksen ehdotuksista kuntalain mukaisesti. (kiinteistön omistaja, vakituinen asukas tai yhdistys tai säätiö, jolla on kotipaikka Paraisilla) (RakL 19.2 §, kuntalaki 3 §)

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

- kaupungin asukkaat, maanomistajat ja hallinto-oikeuden omistajat
- kaupungissa toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurakunnat ja järjestöt
- kaupungin eri hallintokunnat
- naapurikunnat

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausuntomenettelyinä.

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Maakuntaliitto
- Vastuumuseo
- Ympäristöpalvelut
- Pelastuslaitos
- Väylävirasto

Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Mielipiteitä työn eri vaiheissa voi jättää mm. seuraavilla tavoilla:

- Lausunnot eri viranomaisilta ja yhteisöiltä.
- Ohjausryhmän työskentely (kutsuu asiantuntijoita tarpeen mukaan).
- Mielipiteiden ja muistutusten jättäminen nähtävillä olojen aikana.
- Rakennusjärjestystä esitellään tarvittaessa yleisötilaisuuksissa.
- Kaupungin verkkosivuille avattavan palautekanavan kautta.

Tiedottaminen ja eri vaiheet

Vireilletulo

Rakennusjärjestyksen päivitystyötä varten on perustettu ohjausryhmä. Päivityksestä on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kaupungin kotisivuille ja annetaan tiedoksi kaupunginhallitukseen. Kaupunkilaisilla ja osallisilla on mahdollisuus antaa yleisesti ehdotuksia rakennusjärjestyksen päivittämiseen.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi ilmoittaa mielipiteensä 28.2.2024 mennessä rakennus- ja ympäristölautakunnan sähköpostiosoitteeseen rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi

Valmistelu

Rakennusvalvonta vastaa rakennusjärjestyksen valmistelusta ja laatii luonnoksen uudeksi rakennusjärjestykseksi sekä laatii vaikutusten arvioinnin. Kaavoituksen vastuualue vastaa suunnittelutarvealueiden aluerajauksista sekä aluerajauksista, joissa ranta-alueilla lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseen asumiseen on mahdollista ilman poikkeamismenettelyä.

Rakennusjärjestysluonnoksen etenemistä seurataan hjausryhmässä. Luonnoksesta neuvotellaan viranomaisten ja yhteisöjen kanssa. Luonnos käsitellään kaupungin hallituksessa, joka päättää sen asettamisesta nähtäville ja lausuntojen pyytämisestä. Luonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi.

Vuorovaikutus

Kun rakennusjärjestysluonnos on valmis, pidetään yleisötilaisuus. Asiasta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla. Rakennusjärjestysluonnoksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi

Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä.

Muistutukset ja lausunnot

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n ja rakentamislain 19 §:n mukaisesti rakennusjärjestyksen ehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi 30 päivän ajaksi. Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydetty lausunto alueelliselta elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa (MRA 6 §/RakL

19 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla kuntalain 108 §:n mukaisesti. Ehdotus rakennusjärjestyksestä on nähtävillä myös Paraisten kaupungin asiointipisteessä. Muistutukset on toimitettava ennen nähtävänä oloajan päättymistä (MRA 6 §). Tavoiteaikataulun mukaan rakennusjärjestyksen muutosehdotus käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa syksyn 2024 aikana.

Hyväksyminen ja voimaantulo

Rakennus- ja ympäristölautakunta käsittelee rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot ja lautakunta esittää rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymistä edelleen kaupunginhallitukselle, joka päättää hyväksyä muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja ehdotukseen mahdollisesti tehtävät tarkistukset.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaupunginhallitus tekee hyväksymisesityksen rakennusjärjestysehdotuksesta kaupunginvaltuustolle perusteltuine kannanottoineen esitettyihin mielipiteisiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto (RakL 19 §).

Kuuluttaminen ja päätöksen tiedoksianto

Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan, kuten kuntalain 140 §:ssä säädetään (Maankäyttö- ja rakennusasetus, MRA 93.2 §).

Rakennusjärjestyksen voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman (MRA 93.2 §). Rakentamislain voimaantultua kuulutusmenettely korvataan voimaantulosta ilmoittamisella. Tiedottamisessa noudatetaan kuntalain 108 §:ssä säädettyä julkaisemista tietoverkossa 14 vuorokauden ajan.

Hyväksymispäätös ja rakennusjärjestys lähetetään elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä jäljennökset annetuista muistutuksista, mikäli niitä ei ole riittävästi hyväksymispäätöksessä selostettu (MRA 94 §). Lisäksi päätöksestä tiedotetaan ja rakennusjärjestys lähetetään tiedoksi maakuntaliitolle, naapurikunnille, pelastuslaitokselle, ympäristöpalveluille, kaupungin jätehuoltoviranomaiselle, kaupungin tekniselle toimelle, vastuumuseolle. Tieto päätöksestä lähetetään myös niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet rakennusjärjestyksen ollessa nähtävillä ja jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, naapurikunnille sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lähetetään ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta (MRA 95 §).

Muutoksenhaku

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaisissa säädetään. Päivitetty rakennusjärjestys tulee voimaan,

kun hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman. Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen ja MRL 137.2 §:ssä tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kunta voi hyväksymispäätöksessään määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman MRL 202 §/RakL 24 §.

Koneluettava rakennusjärjestys toimitetaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä, 5 § ja 14 §) 1.1.2029.

Aikataulu

Aikataulua voidaan tarkentaa prosessin edetessä. Rakentamislain muutos on lausunnoilla juuri nyt, joten aikatauluun voi tulla muutoksia. Tavoitteena on, että päivitetty rakennusjärjestys on voimassa mahdollisimman pian 1.1.2025 jälkeen, mutta viimeistään 1.1.2027.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville helmikuu 2024
- Käynnistetään rakennusjärjestyksen päivitystyö maaliskuu 2024
- Ohjausryhmä kokoontuu huhtikuu 2024
- Rakennusjärjestyksen luonnos asetetaan nähtäville elokuu 2024
- Vaikutusten arviointi elokuu 2024
- Luonnoksesta saatujen mielipiteiden käsitteleminen syyskuu 2024
- rakennusjärjestyksen ehdotuksen valmistelu ja asettaminen nähtäville lokakuu 2024
- Muistutusten käsittely marraskuu 2024
- Rakennusjärjestyksen hyväksyminen joulukuu 2024
- Rakennusjärjestyksen voimaan tulo tammikuu 2025

Lisätietoja

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin infopisteissä, kirjastoissa sekä kotisivuilla www.parainen.fi.

Palautetta voi jättää rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi

Lisätietoja antaa johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen puh. 050 596 2642
sanna.simonen@parainen.fi

LIITE

[Rakentamislaki 751/2023 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX ®](#)