



SASTAMALAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

www.sastamala.fi



SASTAMALA
sopivasti sykettä

RARKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 22.10.2024

1.YLEISTÄ

1.1. Lähtötilanne ja uudistamistyön tavoite

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 kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille.

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

Yleisesti tavoitteen on kehittää rakennusjärjestyksestä toimivampi ja ajantasaisempi työväline rakentamisen ohjausvälineeksi Sastamalan kaupungissa.

Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.1.2015 voimaan tullut Sastamalan kaupungin rakennusjärjestys.

1.2 Rakennusjärjestyksen määräykset

Rakentamislain 17.1 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa 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 kiinteistönomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (RakL 17.2 §).

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, 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)

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 (RakL 18 §). Säännös ei kuitenkaan koske alueita, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus on jo osoitettu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin (RakL 17.4 §).

1.3 Rakennusjärjestyksen valmistelu

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

2. VUOROVAIKUTUS, OSALLISET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

2.1 Vuorovaikutus

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa, 63 §:ssä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Menettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista rakennusjärjestystä valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida rakennusjärjestyksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Rakennusjärjestystä laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia rakennusjärjestyksen tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä vaikutusten arvioinnista. Riittävän kattavan vuorovaikutuksen arvioimiseksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Rakennusjärjestyksen valmistelun vireille tulosta tulee ilmoittaa niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa rakennusjärjestyksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Rakennusjärjestysehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava rakennusjärjestyksen tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus).

2.2 Osalliset

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

Rakennusjärjestyksen muutoksessa osallisia ovat mm:

- Vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Alueen yritykset ja toiminnanharjoittajat, työntekijät ja alueella työssäkäyvät
- Kunnassa toimivat yhteisöt, yhdistykset, seurakunnat ja järjestöt, joita ovat esim. tiekunnat sekä asukas- ja luonnonsuojeluyhdistykset
- Naapurikunnat

Viranomaiset / laitokset:

- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Aluehallintovirasto
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet)
- TUKES
- Puolustusvoimat
- Teknisten verkkojen haltijat tai muut vastaavat
- Pirkanmaan / Loimi-Hämeen jätehuolto

Kunnan sisäiset:

- Sastamalan kaupungin ao. hallintokunnat, työryhmät ja luottamus- ja vaikuttamistoimielimet
- Sastamalan konserniyhtiöt

3. TIEDOTTAMINEN SEKÄ OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

3.1. Tiedottaminen

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä rakennusjärjestyksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla, sähköisellä ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä.

3.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteitä kirjallisina uudistamistyön eri vaiheissa Sastamalan kaupungin kirjaamoon. Mahdolliset mielipiteet OAS:sta ja rakennusjärjestyksen luonnoksesta sekä muistutukset rakennusjärjestysehdotuksesta tulee toimittaa nähtävillä oloaika.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään tarpeen mukaan työn aikana.

4. VALMISTELUPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU

4.1 Aloitus

Rakennusjärjestyksen uudistamistyö on alkanut syyskuussa 2024. Rakennusjärjestystä valmistelee johtava rakennustarkastaja. Rakennusvalvonnan vetovastuulla perustetaan työryhmä, joka koostuu seuraavien sidosryhmäyksiköiden edustajista: kaavoitus ja maankäyttö, ympäristönsuojelu sekä kunnallistekniikka.

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

4.2 Valmisteluvaihe ja luonnos

Valmisteluvaiheessa tehdään tarvittavia selvityksiä ja tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Selvitysten ja saadun palautteen pohjalta laaditaan rakennusjärjestysluonnos. Ympäristölautakunta päättää luonnoksen asettamisesta nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten, sekä tarvittavien alustavien lausuntojen pyytämisestä.

Rakennusjärjestysluonnos asetetaan nähtäville. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdissä. Nähtävillä oloaikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus esittää mielipiteensä luonnoksesta.

4.3 Ehdotus

Luonnoksen ja sen nähtävillä pidon yhteydessä saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus rakennusjärjestyksen uudistamiseksi. Ympäristölautakunta päättää ehdotuksen asettamisesta nähtäville kuulemista varten, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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 ympäristölautakunnassa, joka esittää rakennusjärjestyksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle.

4.4 Hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyy Sastamalan kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätös annetaan tiedoksi kuntalain 140 §:n mukaisesti kunnan verkkosivuilla (RakL 26 §).

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

4.5 Voimaantulo

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

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. (RakL 24 §).

4.6 Alustava aikataulu

- Vireilletulo ja OAS nähtävillä: Marraskuu 2024
- Rakennusjärjestysluonnos nähtävillä: Maaliskuu 2025
- Rakennusjärjestysehdotus Huhtikuu: 2025
- Hyväksymisen päätöksenteko: Toukokuu 2025
- Rakennusjärjestyksen voimaantulo: 1.7.2025

Aikataulua voidaan muuttaa ja tarkentaa rakennusjärjestyksen uudistamistyön aikana

5. PALAUTE JA LISÄTIEDOT

5.1 Palaute

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä ja antaa palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sen nähtävillä oloaikana 12.11.-12.12.2024

Palautteet OAS:sta sekä rakennusjärjestyksen uudistamisesta tulee osoittaa Sastamala kaupungin kirjaamoon. Palautteessa tulee olla viite: Rakennusjärjestys 2025

Kirjaamon osoite: sastamala@sastamala.fi

5.2 Lisätiedot

Tietoa rakennusjärjestyksen uudistamistyön suunnitteluvaiheista ja niihin liittyvistä kuulutuksista sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saa tietoa rakennusvalvonnan verkkosivuilta:

Lisätietoa rakennusjärjestyksestä ja sen uudistamisesta saa Sastamalan kaupungin rakennusvalvonnasta.

Johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola
pauli.mikkola@sastamala.fi

