



Rauman rakennusjärjestyksen uusiminen 2025, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Yleistä tietoa rakennusjärjestyksestä

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.

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 määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

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

Lähtökohdat ja tavoite

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 3.4.2009. Rakennusjärjestyksen uudistamiseen on ryhdytty muuttuvan lainsäädännön vaatimusten vuoksi, mutta myös muun uudistamistarpeen takia. Uusi rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025. Lain 28 §:ssä todetaan, että kunnan tulee muuttaa rakennusjärjestys rakentamislain mukaiseksi ja muutettu rakennusjärjestys tulee olla voimassa enintään kahden vuoden päästä lain voimaantulosta.

Nykyinen rakennusjärjestys toimii sisällöllisenä pohjana muutokselle. Rakennuslain runko on kuitenkin toisenlainen kuin nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki, joten uuden rakennusjärjestyksen sisältöä tulee arvioida myös tämän pohjalta. Kuntaliitto tulee hankkeen aikana julkaisemaan rakennusjärjestyksen uuden mallirungon, jonka soveltuvuutta arvioidaan muutostyön yhteydessä.

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa tarkastellaan muun muassa seuraavia seikkoja:

- rakentamisen määrä ja rakennuspaikan koko sekä suunnittelutarvealueet
- täydennysrakentaminen olevilla pientalojen asemakaava-alueilla
- uuden rakentamislain vaikutus
- rakentamisen lupamuodot ja lupakynnys
- hulevesien käsittely kiinteistöillä
- puiden kaataminen ja puuston ylläpito
- pohjavesialueiden huomioiminen rakentamisessa

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Rakennusjärjestyksen uudistamiseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin rakennusjärjestyksen muutoksen toteuttamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia ennakolta. Vaikutuksia arvioidaan muutostyön ajan osana prosessia. Arvioitavia vaikutuksia ovat esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnon ympäristöön kohdistuvat merkittävät vaikutukset. Vaikutuksia arvioidessa käytetään vertailukohtana nykyistä rakennusjärjestystä niiden vaikutusten osalta kuin se on mahdollista. Osallisten esittämät näkemykset huomioidaan vaikutusten arviointityössä.

Rakennusjärjestysmuutoksen vaikutuksia arvioidaan alla olevan jaottelun mukaan.

- vaikutukset lainsäädännöstä
- kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset
- yhdyskuntarakenteen vaikutukset
- viranomaisohjausvaikutukset
- turvallisuusvaikutukset
- ympäristövaikutukset
- energiataloudelliset vaikutukset
- vaikutukset asuinympäristön viihtyisyyteen
- taloudelliset vaikutukset

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 (MRL 62 §).

- kunnan asukkaat, maanomistajat ja hallinto-oikeuden omistajat
- kunnassa toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurat ja järjestöt
- kunnan eri toimialat ja luottamuselimet
- naapurikunnat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Pelastuslaitos
- Museovirasto
- Satakunnan Museo
- Satakuntaliitto
- Rauman Vesi
- Vanhan Rauman Erityiselin

Luettelot eivät ole kattavia ja niitä voidaan tarkistaa suunnittelun aikana.

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 muun muassa seuraavilla tavoilla:

- lausunnot ja yhteistyöpalaverit eri viranomaisilta ja yhteisöiltä
- mielipiteiden ja muistutusten jättäminen nähtävillä olojen aikana
- ottamalla suoraan yhteyttä rakennusvalvontaan. Yhteystiedot ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) lopussa.
- mahdolliset yleisötilaisuudet rakentamislakiin ja rakennusjärjestykseen liittyen

Rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyvä hallintomenettely

Uusi rakennusjärjestys viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2025 vuoden alussa, koska uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025, ja tarkoituksena on saada rakennusjärjestys sisällöllisesti, että myös muodollisesti vastaamaan uutta rakentamislakia. Prosessiin liittyvässä hallintomenettelyssä noudatetaan nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaista menettelyä, koska prosessi viedään hyvin pitkälle nykyisen maankäyttö ja rakennuslain voimassaoloaikana. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja MRL 65 §:ssä ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Prosessin vaiheet ja aikataulu

Vaihe 1) Rakennusjärjestyksen uusimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään ensin ympäristö- ja lupalautakunnassa, jossa myös asetetaan ko. suunnitelma nähtäville. Aineistoon voi tutustua nähtävillä oloaikoina rakennusvalvonnan internetsivuilla ja palvelupiste Pyyrmanissa, Valtakatu 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Toivomukset suunnitelmaan tehtävistä muutoksista esitetään rakennusvalvontaan Kanalinranta 3, 26100 Rauma tai sähköpostiosoitteeseen kirjaamo.ympla@rauma.fi.

Vaihe 2) Rakennusvalvonta järjestää yhteistyöpajoja yhdessä kaupungin eri yksiköiden kesken ja laatii luonnoksen uudesta rakennusjärjestyksestä. Rakennusjärjestys viedään ympäristö- ja lupalautakunnalle hyväksyttäväksi. Jos ympäristö- ja lupalautakunta hyväksyy luonnoksen, asetetaan rakennusjärjestysluonnos nähtäville. Luonnos rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Samalla pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Satakuntaliitolta, naapurikunnilta sekä muilta osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä. Kun luonnoksesta on saatu lausunnot osallisilta, laaditaan vaikutusten arviointi.

Vaihe3) Vaikutusten arviointi ja ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi käsitellään ympäristö- ja lupalautakunnassa, joka päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Rakennusjärjestyksen muutosehdotus on MRA 6 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus Rauman kaupungin kirjaamoon joko kirjeellä tai sähköpostilla. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

Vaihe 4) Rakennusvalvonta käsittelee rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot ja esittää rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymistä ympäristö- ja lupalautakunnalle. Ympäristö –ja lupalautakunta esittää 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 §).

Vaihe 5) Uuden rakentamislain mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaupunginhallitus esittää rakennusjärjestysehdotuksen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille viranomaisille, kaupungin jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet päivitysehdotuksen ollessa nähtävillä. Voimaan tullut rakennusjärjestys lähetetään maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, naapurikunnille sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lähetetään ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Vaihe 6) 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 ja siitä on kuulutettu, kuten kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Tavoiteaikataulu

- rakennusjärjestyksen uudistamisen käynnistäminen helmikuu 2024
- OAS:n laadinta ja asettaminen nähtäville huhtikuu 2024
- rakennusjärjestysluonnoksen valmistelu ja asettaminen nähtäville kesä 2024
- luonnoksesta saatujen mielipiteiden käsittely syyskuu 2024
- rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu ja asettaminen nähtäville lokakuu 2024
- mahdollisten muistutusten käsittely marraskuu 2024
- rakennusjärjestyksen hyväksyminen tammikuu 2025
- rakennusjärjestyksen voimaantulo helmikuu 2025

Mielipiteet rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa ehdotuksia rakennusjärjestyksen päivittämiseen. Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne ensisijaisesti Rauman kaupungin kirjaamoon sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo.ympla@rauma.fi, tai kirjeitse osoitteeseen Rauman kaupunki/rakennusvalvonta, Kanalinranta 3 26100 Rauma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti mahdollisimman pian. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.

Lisätietoja antavat:

- rakennustarkastaja Timo Heinilä, timo.heinila@rauma.fi, 044 534 1953
- rakennusvalvonnan päivystys 044 793 4749, kirjaamo.ympla@rauma.fi.