



RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUSIMINEN
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNI-
TELMA (OAS)

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.

Harjavallan kaupungin rakennusvalvonta ja yhdyskuntasuunnittelu 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 §). On kuitenkin tarkoituksenmukaista saada uusi rakennusjärjestys voimaan hyvissä ajoin ennen säädettyä määräaika.

Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.1.2023 voimaan tullut Harjavallan kaupungin rakennusjärjestys.

2. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE JA TEHTÄVÄT

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 alueidenkäytölaki)

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-ajanasunnon 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 §).

3. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VALMISTELU

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

Rakennusjärjestystä valmistelee rakennusvalvonta. Valmistelutyössä tukeudutaan myös muihin asiantuntijatahoihin, kuten ympäristönsuojeluun, terveydensuojeluun ja yhdyskuntatekniikkaan.

Kuntaliiton kunnille tuottamaa mallirakennusjärjestystä pyritään hyödyntämään rakennusjärjestyksen uudistamisessa.

4. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Rakennusjärjestyksen muutostyön yhteydessä pyritään selvittämään mm. muutosten taloudellisia, liikenteellisiä, sosiaalisia, kulttuurillisia ja ympäristö- ja taajamakuullisia vaikutuksia. Edelleen arvioidaan vaikutuksia lupakäsittelyyn ja asiakaspalveluun.

Vaikutuksia arvioidaan käyttäen vertailukohtana nykyisen rakennusjärjestyksen määräyksiä.

5. OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös kunnan alueella toimivat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 15 § ja 62 §).

Rakennusjärjestyksen muutoksessa osallisia ovat mm:

- Kunnan asukkaat ja maanomistajat
- Kunnassa toimivat yritykset, yhdistykset, seurat ja järjestöt, yrittäjä- ja tuottajajärjestöt
- Kunnan hallintokunnat
- Naapurikunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Kunnassa toimivat yhdyskuntatekniikkaa ja –palveluita tuottavat yritykset ja yhteisöt
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot

6. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja MRL 65 §:ssä ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Rakennusjärjestyksen käsittelyvaiheet ja tavoiteaikataulu

Rakennusjärjestyksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman pääpiirteittäinen aikataulu on seuraava:

- 12/2024 | OAS lautakuntakäsittelyyn
- 1/2025 | OAS nähtävillä
- 2/2025 | Lausuntojen ja mielipiteiden käsittely
- 3/2025 | Luonnoksen valmistelu
- 4/2025 | Luonnoksen lautakunta käsittely
- 4-5/2025 | Luonnos nähtävillä
- 6/2025 | Lausuntojen ja muistutusten käsittely ja ehdotuksen valmistelu
- 6/2025 | Ehdotuksen lautakunta käsittely
- 7/2025 | Ehdotus nähtävillä
- 8/2025 | Lausuntojen ja muistutusten käsittely
- 10/2025 | Lautakunnan esitys hallitukselle ja valtuustolle
- 11/2025 | Valtuuston hyväksyntä
- 12/2025 | Valitusaika
- 1/2026 | Voimaantulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaupunkikehityksen lautakunta päättää OAS:in hyväksymisestä ja asettamisesta julkisesti nähtävälle 30 päivän ajaksi. Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksen nähtävillä oloaikana. Viranomaisneuvotteluja sekä neuvotteluja naapurikuntien kanssa järjestetään tarvittaessa valmistelun aikana. Tämän jälkeen laaditaan luonnos uudeksi rakennusjärjestykseksi.

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheen nähtävillä pidon yhteydessä saadun palautteen ja Kuntaliiton

rakennusjärjestysmallin pohjalta rakennusvalvonta yhdessä kaavoituksen kanssa laatii

luonnoksen rakennusjärjestyksestä. Kaupunkikehityksen lautakunta päättää luonnoksen asettamisesta nähtävillä ja lähettämisestä lausunnoille. Rakennusjärjestysluonnos asetetaan julkisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi. Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa lausuntonsa luonnoksen nähtävillä oloaikana. Luonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan samoin kuin OAS:sta.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen nähtävillä pidon yhteydessä saadun palautteen ja Kuntaliiton

rakennusjärjestysmallin pohjalta rakennusvalvonta yhdessä kaavoituksen kanssa laatii

Ehdotuksen rakennusjärjestyksestä. Kaupunkikehityksen lautakunta päättää ehdotuksen asettamisesta nähtävillä ja lähettämisestä lausunnoille. Rakennusjärjestysehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi. Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa lausuntonsa ehdotuksen nähtävillä oloaikana. Ehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan samoin kuin OAS:sta. Mahdollisten muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään tarvittaessa rakennusjärjestyksen muutosehdotus ennen lopullista käsittelyä. Jos muutokset ovat oleellisia, muutettu ehdotus asetetaan uudelleen nähtävillä. Tavoitteena on saada ehdotus nähtävillä syksyllä 2025. Viranomaisneuvotteluja sekä neuvotteluja naapurikuntien kanssa järjestetään tarvittaessa.

Hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyy valtuusto. Hyväksymispäätös annetaan

tiedoksi kuntalain 140 §:n mukaisesti kunnan verkkosivuilla (RakL 26 §).

Hyväksymispäätöksen tavoiteaika on loppuvuosi 2025.

Muutoksenhaku

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla

hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen

säädetään kuntalaissa (RakL 21 §). Valtuuston hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen.

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 §).

7. PALAUTTEEN ANTAMINEN

Palautetta voi antaa kirjallisesti yhteystiedoin varustettuna osoitteella

Harjavallan kaupunki/Rakennusvalvonta

Harjavallankatu 13, 28400 Harjavalta

tai sähköpostilla osoitteella

harjavallan.kaupunki@harjavalta.fi

8. YHTEYSTIEDOT

Rakennustarkastaja

Joonas Myllykoski

0403354245

joonas.myllykoski@harjavalta.fi