

REISJÄRVEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN 2024

Kunnanhallitus 10.12.2024 § 314
114/10.03.00.00/2024

Valmistelija

Tekninen johtaja Jari Vuori 040 3008 250

Kunnanhallitus päätti käynnistää 4.6.2024 §187 rakennusjärjestyksen uudistuksen viranhaltijatyönä. Rakennusjärjestyksen laadinnassa hyödynnetään yhteistyötä naapurikuntien kanssa. Reisjärven osalta valmistelusta vastaa tekninen johtaja, joka tekee yhteistyötä rakennusvalvonnan kanssa.

Reisjärven kunnan voimassaoleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 30.3.2005 § 45 ja astunut voimaan 1.6.2005. Maankäyttö- ja rakennuslain § 14 mukaan jokaisessa kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Koska rakennusjärjestyksen yhteydessä määriteltyjen suunnittelutarvealueiden voimassaoloajaksi on laissa säädetty 10 vuotta, on uudistus ajankohtainen.

Eduskunnan päätöksellä helmikuussa 2023 hyväksyttiin rakentamislaki. Maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitukseen liittyvät säädökset jätettiin ennalleen ja niistä muodostettiin uusi erityislaki, joka nimettiin alueidenkäyttölainsiksi. Molemmat uudet erityislait tulevat voimaan 1.1.2025.

Uudessa rakentamislainsäädännössä rakentamista säätelevien erilaisten lupien määrä vähenee, rakentamislupa korvaa kattavasti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rakennus- ja toimenpideluvan sekä toimenpideilmoituksen. Maisematyölupa, purkamislupa ja purkamisilmoitus sisältyvät myös uuteen rakentamislakiin. Rakentamislain 42 § määrittää, mille rakentamishankkeelle tulee jatkossa hakea rakentamislupa. Rakentamislainsäädännössä luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista voidaan kuitenkin ohjata tietyiltä osin rakennusjärjestyksellä, mm. kokoon ja soveltuvuuteen liittyvin määräyksin. Erikseen määriteltyjen rakennelmien rakennuspaikalle sijoittaminen voidaan rakennusjärjestyksen perusteella määrätä rakentamislupaa edellyttäväksi.

Rakennusjärjestyksellä voidaan myös ohjata rakennuspaikkaa ja sen muodostumiseen vaikuttavia tekijöitä. Tällaisia ovat mm. rakennuspaikan vähimmäiskoko, rakentamisen määrä kaavoittamattomilla alueilla, rakentamistapa ja sekä rakennuspaikan varusteet. Näistä viimeisistä esimerkkeinä aidat, istutukset, leikkimökki ja koiratarha. Rakennusjärjestyksellä ei kuitenkaan voi kumota tai muuttaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan, asemakaavan tai rakentamista koskevan lainsäädännön määräyksiä.

Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa suunnittelutarvealue (alueidenkäyttölaki § 16), jolla rakentamisluvan myöntäminen edellyttää myönteistä sijoittamislupapäätöstä. Suunnittelutarvealueiden kokonaismäärää ei ole rajattu, ja vastaavasti koko kunta voidaan määritellä yhdeksi kokonaiseksi suunnittelutarvealueeksi. Sijoittamisluvan myöntämisen ehdot ovat käytännössä samat kuin olivat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella suunnittelutarveratkaisulla. Rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa määritetyn suunnittelutarvealueen voimassaoloaika on enintään 10 vuotta kerrallaan.

Valmistelu

Rakennusjärjestyksen uusimisesta on käyty neuvotteluja naapuri kuntien rakennusvalvontojen viranhaltijoiden kesken. Keskustelujen aiheena on olleet yhteistyöstä rakennusjärjestyksen valmistelussa saatavat hyödyt. Tavoitteena tulisi olla alueella mahdollisimman yhtenevä rakennusjärjestys. Vaikka niissä sisällöllisesti olisikin eroja, niin pelkästään yhdenmukainen rakenne palvelee alueen rakentajia. Näin saavutetaan parempaa asiakaspalvelua ja helpotetaan rakentajien ja suunnittelijoiden työtä. Jokainen kunta kuitenkin vastaa rakennusjärjestyksen valmistelutyöstä ja hyväksyy erikseen oman rakennusjärjestyksensä.

Rakentamislain tullessa voimaan vasta 1.1.2025 on rakennusjärjestyksen käsittelyssä meneteltävä nyt voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Valmistelussa noudatetaan soveltuvilta osin, maankäyttö- ja rakennuslaissa kaavoitukseen liittyen vuorovaikutuksesta ja nähtävillä asettamisesta annettuja lainkohtia (MRL § 62 ja § 65). Valmiin rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto (MRL § 15). Muilta osin noudatetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 6 annettuja säädöksiä.

Kuntaliiton toimesta ollaan laatimassa uutta mallipohjaa sekä ohjetta rakennusjärjestyksestä, ja tätä alkuvuodesta valmistuvaa perusversiota tullaan mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään rakennusjärjestyksen valmistelussa. Rakennusjärjestyksen muutostyö käynnistyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella, jonka hyväksyy kunnanhallitus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarjoaa mahdollisuuden osallistua rakennusjärjestysuudistuksen valmisteluun alusta asti. Siinä kerrotaan muun muassa, miksi uudistamistyöhön on ryhdytty, miten suunnittelutyö etenee, miten työn etenemisestä tiedotetaan, kenellä on oikeus osallistua rakennusjärjestysuudistuksen valmisteluun, missä ja miten voi osallistua ja mistä on mahdollista saada lisätietoja rakennusjärjestykseen ja sen uudistamistyöhön liittyen.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä tarpeen mukaan lehdistössä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Nähtävilläolokautena osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta OAS:sta ja esittää mielipiteensä rakennusjärjestyksen uudistamisesta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Matias Ojalehto

Päätösehdotus

Kunnan hallitus päättää

1 ilmoittaa Reisjärven rakennusjärjestyksen uudistamisen 2024 Osallistumis- ja

arviointisuunnitelman (MRL 63 §) vireille tulleeksi ja asettaa osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville kaavoituksen ajaksi 2 asettaa rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäväksi ja pyytää luonnoksesta lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Tekninen johtaja Jari Vuori oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn ajan ja poistui päätöksenteon ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.