

PARKANO

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

Rakennusjärjestyksen uudistaminen

26.9.2024

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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

Parkanon kaupunki on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain mukaiseksi. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §). On kuitenkin tarkoituksenmukaista saada uusi rakennusjärjestys voimaan hyvissä ajoin ennen säädettyä määräaika.

Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.6.2014 voimaan tullut Parkanon kaupungin rakennusjärjestys.

1.2. Rakennusjärjestyksen määräykset

Rakentamislain 17.1 §:n mukaan jokaisessa 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 16 §).

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 pysyvästi asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä (RakL 18 §). Säännös ei kuitenkaan koska alueita, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus on osoitettu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä 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.

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

Nykyinen rakennusjärjestys toimii sisällöllisenä pohjana uudelle rakennusjärjestykselle. Kuntaliiton kunnille tuottamaa mallirakennusjärjestystä pyritään hyödyntämään rakennusjärjestyksen uudistamisessa.

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).

Alkuperäistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa päivittää rakennusjärjestyksen uudistamisprosessin aikana.

Rakennusjärjestyksen 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 §).

Osallisia ovat kaikki Parkanon kaupungin asukkaat, kaupungin alueella toimivat yhteisöt ja yritykset, maanomistajat, kiinteistön omistajat sekä kaikki ne, joiden oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa valmistelussa käsitellään. (Kuntalaki 3§)

Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa. (RakL 19§)

3. TIEDOTTAMINEN SEKÄ OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

3.1 Tiedottaminen

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

3.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä rakennusjärjestysluonnoksesta ja antaa muistutuksen rakennusjärjestysehdotuksesta.

Esitetyt mielipiteet ja muistutukset arvioidaan ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan rakennusjärjestyksen uudistamisprosessissa ja rakennusjärjestysehdotusta laadittaessa.

Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa OAS:in, rakennusjärjestysluonnoksen ja – ehdotuksen nähtävillä oloaikana.

4. VALMISTELUPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU

4.1 Aloitus

Rakennustyön uudistamistyö tulee vireille rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksellä, jolloin lautakunta myös asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä.

4.2. Valmisteluvaihe ja luonnos

Valmisteluvaiheessa tehdään tarvittavia selvityksiä ja tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Selvitysten ja saadun palautteen pohjalta laaditaan rakennusjärjestysluonnos. Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää luonnoksen asettamisesta nähtäville valmisteluvaiheenkuulemista varten, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Luonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Luonnos asetetaan nähtäville. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin verkkosivujen virallisella kuulutuspalstalla sekä paikallislehdessä. 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. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan samalla tavalla kuin luonnoksen nähtävillä olosta. Nähtävillä oloaikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta.

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 rakennus- ja ympäristölautakunnassa, joka esittää rakennusjärjestyksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja – valtuustolle.

4.4 Hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyy Parkanon kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätös annetaan tiedoksi kuntalain 140 §:n mukaisesti kunnan verkkosivulla (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 lainvoima (RakL 24 §)

4.6 Alustava aikataulu

- Vireilletulo ja OAS nähtäville: Lokakuu 2024
- Rakennusjärjestysluonnos nähtävillä: Talvi 2025
- Rakennusjärjestysehdotus nähtävillä: Talvi 2025
- Hyväksymisen päätöksenteko: Kevät 2025

- Rakennusjärjestyksen voimaantulo: 1.5.2025

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 9.10.-22.10.2024.

Mielipiteet ja muistutukset rakennusjärjestysluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi tehdä niiden nähtävillä oloaikana.

Mielipiteet ja palautteet tulee osoittaa rakennus- ja ympäristölautakunnalle nähtävillä oloaikana osoitteeseen kaupunki@parkano.fi tai Parkanon rakennus- ja ympäristölautakunta, PL 14, 39700 Parkano

5.2 Lisätiedot

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen, p. 044 7865 651,
raisa.karinsalo-manninen@parkano.fi