

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN YHTENÄISTÄMISEN JA PÄIVITTÄMISEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

1. YLEISTÄ

Maankäyttö- ja rakennuslain sekä uuden rakentamislain mukaan jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Sen tehtävänä on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä. Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia / rakentamislakia sekä näihin liittyviä asetuksia ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea esimerkiksi rakentamisluvanvaraisia rakennuksia, rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sopeutumista ympäristöön.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai rakentamista ohjaavissa asetuksissa on asiasta toisin määrätty. (MRL 14 § / RakL 17 §)

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §:ssä / RakL 19 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta. Rakennusjärjestys asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

2. UUSIMISTARVE JA TAVOITTEET

Rakennusjärjestystä on aloitettu uudistamaan maankäyttö- ja rakentamislain mukaisena. Uudistamisen aikana maankäyttö- ja rakennuslain korvaava rakentamislaki hyväksyttiin tulemaan voimaan 1.1.2025. Tämän vuoksi kunnan rakentamisjärjestystä aloitettiin laatimaan uuden lainsäädännön mukaiseksi, jotta rakennusjärjestys vastaa lainsäädäntöä tullessaan voimaan.

Aiemman rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen jälkeen eduskuntaan on tuotu käsittelyyn rakentamislain korjaussarja HE101/2024 vp, jossa rakennusjärjestyksen toimivaltaa on vähennetty esim. rakentamisluvan tarpeesta vapautettujen rakennusten osalta. Uudessa rakennusjärjestysehdotuksessa on huomioitu rakentamislain ja rakentamislain korjaussarjan hallituksen esityksen mukaiset muutokset rakennusjärjestykseen.

Tammelan kunnan strategiassa tavoitteeksi on myös asetettu, että rakennusjärjestyksellä osoitetaan ne kohteet, jotka voidaan käyttötarkoitukseltaan muuttaa vakituiseen asumiseen.

Rakennusjärjestyksen uusimistyön tavoitteena on mm.

- päivittää lainsäädännön muutoksista johtuvat tarpeet
- selvittää mahdollisuudet osoittaa alueita, joilla loma-asunnon muuttaminen pysyvään asumisen voitaisiin tehdä ilman poikkeamiskäsittelyä
- edistää rakennusjärjestyksellä lupakäytäntöjen joustavoittamista asiakkaan kannalta.

3. OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Rakennusjärjestyksen laatimisessa osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida rakennusjärjestyksen vaikutusta sekä lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta. (MRL 62, 65 §, MRA 6 § / RakL 19 §).

Rakennusjärjestyksen keskeisiä osallisia ovat mm.:

Kunnan asukkaat ja kiinteistöjen omistajat
Kunnassa toimivat yritykset, yhdistykset, seurakunnat ja yhteisöt
Kunnan toimielimet
Kaukolämpö-, energia- ja vesiyhtiöt
Naapurikunnat
Hämeen liitto

Hämeen ELY-keskus
Hämeenlinnan kaupunginmuseo / kulttuuriympäristöyksikkö
Kanta-Hämeen hyvinvointialue (pelastuslaitos/ympäristöterveydenhuolto)

4. PÄIVITYSTYÖN VAIHEET JA TAVOITTELLINEN AIKATAULU

Forssan seudullinen rakennusvalvontayksikkö valmisteli rakennusjärjestyksen yhtenäistämisen ja päivittämisen johtavan rakennustarkastajan ohjauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta poiketen kuntien rakennusvalvontaviranomaislautakunnat saivat ehdotuksen rakennusjärjestyksestä lausunolle joulukuussa 2021. Tammelan kunnan ympäristölautakunta palautti kunnan rakennusjärjestyksen takaisin valmisteluun ja varasi kunnalle mahdollisuuden tuoda rakennusjärjestykseen kunnalle tärkeitä aiheita ja määräytyksiä. Koska Tammelan kunnan ajatukset ja toiveet poikkesivat Forssan seudullisen rakennusvalvontayksikön tavoitteesta, ja edellyttivät kunnan rakennusjärjestyksen tarkentamista muista kunnista poiketen, asiassa edetään Tammelan kunnan resursseilla ja toimesta.

Rakennusjärjestyksen uudistamisprosessin aikana maankäyttö- ja rakennuslain korvaava rakentamislaki hyväksyttiin tulemaan voimaan 1.1.2025. Tämän vuoksi kunnan rakentamisjärjestystä lähdettiin muuttamaan uuden lainsäädännön mukaiseksi.

Tiedottaminen

Rakennusjärjestyksen yhtenäistämistyön käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman, rakennusjärjestyksen luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla. Ilmoitukset julkaistaan kunnan virallisen käytännön mukaisesti ensisijaisesti internetissä kunnan kotisivuilla, tarvittaessa asiasta ilmoitetaan paikallisessa lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan.

Käynnistysvaihe, 2–3 / 2021

Kunnan ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 23.9.2020 aloittaa rakennusjärjestyksen päivittämisen Forssan seudullisen rakennusvalvontayksikön johdolla. Lautakunta antoi ohjeistuksena rakennusjärjestyksen uudistamiseen tavoitteet:

- Tammelan kunnan ominaispiirteet tulee ottaa huomioon
- lainsäädännön kautta tulleet muutokset pitää huomioida esim. hulevesiasiat
- liitekartan tarkoituksenmukaisuus tulee selvittää niiltä alueilta, joissa poikkeamislupien myöntäminen poistuisi loma-asunnon muuttamisessa vakituiseksi asunnoksi
- yhdyskuntarakenne ei saa lähteä liikaa pirstoutumaan mahdollista liitekarttaa laadittaessa
- luvittamisen sujuvoittaminen/keventäminen niissä kohdin, joissa se on mahdollista
- ympäristönäkökohdat on otettava huomioon uudistustyössä
- päivitystyötä tulee tehdä yhteistyössä kunnan kanssa.

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 17.2.2021 § 9 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on myös nähtävillä koko päivitystyön ajan, ja se tarkentuu ja päivittyy suunnitteluprosessin aikana.

Luonnosvaihe, 12/2021–3/2022

Forssan seudullinen rakennusvalvontayksikkö asetti rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 6.12.2021-7.1.2022. Tammelan ympäristölautakunnalta pyydettiin lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta. Ympäristölautakunta kuitenkin palautti kunnan rakennusjärjestyksen takaisin valmisteluun ja varasi kunnalle mahdollisuuden tuoda rakennusjärjestykseen kunnalle tärkeitä aiheita ja määräytyksiä.

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 16.2.2022 asettaa rakennusjärjestysluonnoksen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallisilla oli mahdollisuus tänä aikana esittää kirjallisesti mielipiteensä. Luonnosvaiheessa pyydettiin myös keskeisten tahojen lausuntoja.

Ehdotusvaihe, 5–8/2023



Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laadittiin ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi. Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetettiin nähtäville MRA 6 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus nähtävillä oloaikana kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydettiin lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 10.5.2023 asettaa rakennusjärjestysehdotuksen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallisilla oli mahdollisuus tänä aikana esittää kirjallisesti mielipiteensä. Ehdotusvaiheessa pyydettiin myös keskeisten tahojen lausuntoja.

Toinen ehdotusvaihe, 12 / 2024

Rakennusjärjestyksen uudistamisprosessin aikana maankäyttö- ja rakennuslain tilalle tuleva rakentamislaki hyväksyttiin tulemaan voimaan 1.1.2025. Tämän vuoksi kunnan rakentamisjärjestystä lähdettiin muuttamaan uuden lainsäädännön mukaiseksi. Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan nähtäville MRA 6 §:n / RakL 19 § mukaisesti 30 päivän ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus nähtävillä oloaikana kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Hyväksymisvaihe, 1–2 / 2025

Jos oleellisia muutoksia ehdotukseen ei tule, saatetaan rakennusjärjestys hyväksymiskäsittelyyn. Uuden rakennusjärjestyksen hyväksyy ko. kunnanvaltuusto, kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä tiedotetaan julkisella kuulutuksella ja hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto keskeisille viranomaisille. Valitusaika on 30 päivää siitä, kun kunnanvaltuuston hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja julkaistaan. Mahdolliset valitukset hyväksymispäätöksestä osoitetaan hallinto-oikeuteen. Rakennusjärjestyksen voimaantuloa kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman.

5. LISÄTIEDOT

Lisätietoa rakennusjärjestyksen yhtenäistämisestä ja päivittämisestä antaa:

Jari Kauppi
tekninen johtaja
+358408611788, +35834120050
jari.kauppi@tammela.fi

Tuomas Suvitie
rakennustarkastaja
puh 0401594083
tuomas.suvitie@tammela.fi

Miika Tuki
kaavoittaja
puh 050 4643274
miika.tuki@tammela.fi