

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN

EHDOTUSVAIHEEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS laaditaan rakennusjärjestyksen uudistamisen alkaessa. Siinä esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä. Se antaa perustiedot rakennusjärjestyksen uudistamisen vaiheista.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN TARKOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava kaavoja valmisteltaessa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä (MRL 15 §).

Rakennusjärjestyksen laatimisen aikana maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on korvattu kahdella uudella lakikokonaisuudella; alueidenkäyttölailla (AKL) sekä rakentamislaiilla (RakL). Rakentamislain § 19 säädetään rakennusjärjestyksen hyväksymisestä, kuulemisesta sekä julkaisemisesta. Rakentamislain mukaisesti rakennusjärjestyksen ehdotus on pidettävä julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan sekä ehdotuksesta on pyydettävä lausunto Lupa- ja valvontavirastolta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan riittävän vuorovaikutuksen arvioimiseksi. Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen päivittämisen lähtökohdat ja tavoitteet sekä osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyt. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää rakennusjärjestyksen päivitystyön aikana.

MIKÄ ON RAKENNUSJÄRJESTYS

Rakennusjärjestys on maankäyttöä ja rakentamista koskevia lakeja ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Se osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille.

1.1.2025 on tullut voimaan rakentamislaki (RakL) sekä alueidenkäyttölaki (AKL), jotka korvaavat nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL). Rakentamislaki käsittää mm. rakentamiseen ja rakentamisen luvanvaraisuuteen liittyvät osat ja alueidenkäyttölaissa säädetään alueiden suunnittelusta sekä alueiden rakentamisesta ja käytöstä.

Oriveden kaupungin rakennusjärjestys laaditaan näiden rakentamislain ja alueidenkäyttölain edellytysten mukaiseksi.

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla (RakL 17 §).

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 (RakL 17 §).

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. Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin (RakL 17 §).

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain (751/2023) 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä (*rakennusjärjestys*) osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (alueidenkäyttölaki 16 § 1. mom)

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi. Määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL 18 §). Määräys ei koske alueita, joilla on voimassa oleva oikeusvaikutteinen kaava.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä (RakL 42 §).

LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Oriveden kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.12.2021. Vuoden 2025 alusta tulevat voimaan uusi rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki. Lainmuutoksesta johtuen kuntien tulee uusiksi nykyiset rakennusjärjestyksensä vastaamaan lakimuutoksen edellytyksiä.

Uusi rakennusjärjestys laaditaan vastaamaan 1.1.2025 voimaan tulevien rakentamislain ja alueidenkäyttölain edellytyksiä. Rakennusjärjestyksestä kehitetään edellä mainitut lakimuutokset huomioon ottava ajantasainen työväline rakentamisen ohjaukseen. Kaupungin ja sen eri alueiden sääntelyn keventämismahdollisuuksia ja säädöksen tarvetta tarkastellaan rakentamisluvan tarveharkinnan ja rakennusjärjestykseen otettavien säädösten määrittelyjen yhteydessä. Rakennusjärjestyksessä voidaan osa toimenpiteistä jättää luvanvaraisuuden ulkopuolelle. Tarkoituksena on joustava lupakäytäntö. Rakennusjärjestyksen pohjana voidaan käyttää esim. Kuntaliitossa laadittavaa ja / tai muuta asiakirjamallia.

OSALLISET

Alueidenkäyttölain mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62 §). Näitä ovat mm:

Kuntalaistahot

- Maanomistajat ja asukkaat

Paikallisyhdistykset

- Kyläyhdistykset
- Oriveden seudun luonnonsuojeluyhdistys

- Oriveden yrittäjät
- Oriveden omakotiyhdistys
- Maataloustuottajayhdistykset
- muut yhdistykset

Yritykset

- Elenia Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- ElmoNet Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- Verkko-osuuskunta Ysinetti
- Oriveden Aluelämpö Oy
- Pirkanmaan jätehuolto Oy
- Eräjärven Seudun vesiosuuskunta
- muut yritykset

Kaupungin toimielimet

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Kaupunkikehityslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Kaupunginhallitus

Muut viranomais tahot

- Naapurikunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Sisä-Suomen elinvoimakeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Väylävirasto
- Puolustusvoimat

Viranomaisneuvottelut ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään tarpeen mukaan valmistelun aikana.

OSALLISTAMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja MRL 65 §:ssä ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Rakentamislain § 19 mukaisesti rakennusjärjestyksen ehdotus on pidettävä julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan sekä ehdotuksesta on pyydetty lausunto Lupa- ja valvontavirastolta. 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.

Tiedotus

- Rakennusjärjestyksen uudistamistyön käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatavilla olosta, mahdollisista yleisötilaisuuksista sekä rakennusjärjestyksen luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla.
- Asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orivesi.fi sekä Oriveden Sanomat -lehdessä. Asiakirjat ovat nähtävillä Oriveden kaupungin

rakennusvalvonnan työpisteen ilmoitustaululla (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaupungin internet-sivuilla www.orivesi.fi → asukkaalle → asuminen, rakentaminen ja ympäristö → rakentaminen → rakennusjärjestys

Vaikutusmahdollisuudet

- Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä / muistutuksensa nähtävillä olevista asiakirjoista nähtävilläoloaikana rakennusjärjestyksen uudistamisen eri vaiheissa. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään.
- Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan kirjallisesti joko postiosoitteeseen: Oriveden kaupunki, Rakennusvalvonta, PL 7, 35301 ORIVESI tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@orivesi.fi.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMISEN VAIHEET

Käynnistäminen

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamistyön ja perustanut uudistustyötä varten työryhmän.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville koko uusimistyön ajaksi. OAS:aa voidaan tarpeen mukaan tarkistaa ja päivittää uudistusprosessin aikana. Kaupunkilaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja antaa ehdotuksia rakennusjärjestyksen päivittämiseen.

Luonnos

Rakennusjärjestyksen uudistamistyöryhmä laatii luonnoksen uudesta rakennusjärjestyksestä. Saatujen lausuntojen jälkeen luonnoksesta neuvotellaan keskeisten viranomaisten ja yhteisöjen kanssa. Ympäristölautakunta hyväksyy luonnoksen ja asettaa sen nähtäville.

Ehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus uudesta rakennusjärjestyksestä. Kaupunginhallitus asettaa ehdotuksen rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL 65 §, RakL 19 §). Osallisilla on oikeus tehdä kaupungille kirjallinen muistutus nähtävilläoloaikana. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Hyväksyminen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta käsittelee rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot ja esittää rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle, joka päättää hyväksyä muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja ehdotukseen mahdollisesti tehtävät tarkistukset. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville. Kaupunginhallitus esittää rakennusjärjestysehdotuksen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto (RakL 19 §). Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan **Lupa- ja valvontavirastolle** sekä niille viranomaisille, kaupungin jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet ehdotuksen ollessa nähtävillä.

Voimaantulo

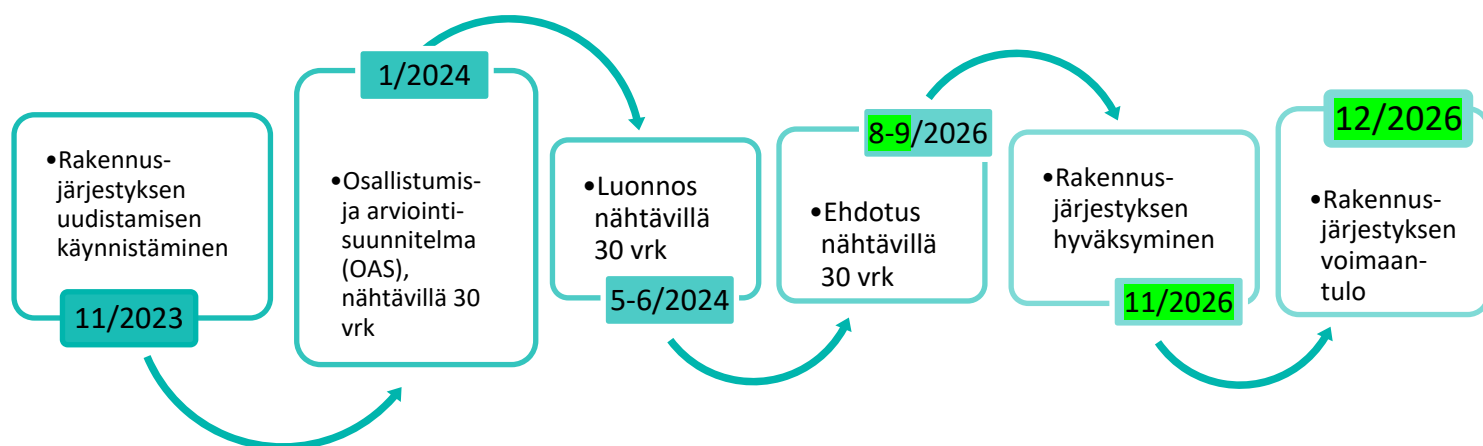
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja siitä on kuulutettu, kuten kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Voimaan tullut rakennusjärjestys lähetetään maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, naapurikunnille sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille. Lupa- ja valvontavirastolle lähetetään ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Kaupunginhallitus on asettanut rakennusjärjestyksen uudistamistyötä varten työryhmään seuraavat jäsenet:

Mika Lahtinen	rakennustarkastaja puh. 050 595 1025 mika.lahtinen@orivesi.fi
Dennis Somelar	maankäyttöpäällikkö puh. 040 133 9087 dennis.somelar@orivesi.fi
Soile Kontu	toimistosihteerin (työryhmän sihteerin)
Manu Salomaa	luottamushenkilöjäsen, puheenjohtaja, kaupunginhallitus lh.manu.salomaa@orivesi.fi
Pekka Tuhkanen	luottamushenkilöjäsen, varapuheenjohtaja, kaupunginhallitus lh.pekka.tuhkanen@orivesi.fi
Jari Järvenpää	luottamushenkilövarajäsen, kaupunginhallitus lh.jari.jarvenpaa@orivesi.fi
Pasi Hietala	luottamushenkilöjäsen, ympäristö- ja rakennuslautakunta lh.pasi.hietala@orivesi.fi
Kari Saari	luottamushenkilöjäsen, ympäristö- ja rakennuslautakunta lh.kari.saari@orivesi.fi
Miia Saarinen	luottamushenkilövarajäsen, ympäristö- ja rakennuslautakunta lh.miia.saarinen@orivesi.fi

TAVOITEAIKATAULU



YHTEYSTIEDOT

Oriveden kaupunki
 Käyntiosoite: Keskustie 23
 Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi
 Internet: <https://orivesi.fi/asukkaalle/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusjarjestys/>