

## **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Rakennusjärjestyksen uudistaminen 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi

### **Lähtökohta**

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. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys (MRL 14 §). Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Maskun kunta on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain mukaiseksi. Rakennusjärjestystä valmistellaan ennen rakentamislain voimaantuloa, joten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti 1.1.2025 asti. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §). Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.7.2021 voimaan tullut Maskun kunnan rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakennusjärjestyksessä voidaan päättää joidenkin toimenpiteiden jättämisestä luvanvaraisuuden ulkopuolelle. Siinä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

### **Tavoite**

1.1.2025 voimaan tuleva Rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen muuttamista. Rakentamislain ja alueidenkäyttölain kunnille ja niiden viranomaistoimintaan aiheuttamat muutokset ovat kokonaisuutena huomattavat. 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, suunnittelutarvealueen määrittelyä 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) 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 §).

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin (RakL 17.4 §).

Nykyinen rakennusjärjestys toimii sisällöllisenä pohjana muutokselle. Kuntaliitto on julkaissut rakennusjärjestyksen uuden mallirungon, jonka soveltuvuutta arvioidaan muutostyön yhteydessä.

### **Vaikutusten arviointi**

Rakennusjärjestysmuutokseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää ennakolta tarpeellisessa määrin rakennusjärjestyksen muutoksen toteuttamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. Vaikutuksia arvioidaan muutostyön ajan osana prosessia. Arvioitavia vaikutuksia ovat esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnon ympäristöön kohdistuvat merkittävät vaikutukset. Vaikutuksia arvioidessa käytetään vertailukohtana nykyistä rakennusjärjestystä. Osallisten esittämät näkemykset huomioidaan vaikutusten arviointityössä.

Rakennusjärjestysmuutoksen vaikutuksia arvioidaan alla olevan jaottelun mukaan.

- vaikutukset lainsäädännöstä
- kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset
- viranomaisohjausvaikutukset
- turvallisuusvaikutukset
- ympäristövaikutukset
- energiataloudelliset vaikutukset
- vaikutukset asuinympäristön viihtyisyyteen
- taloudelliset vaikutukset

Rakennusjärjestyksen uudistamisen selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 (MRL 62 §).

- kunnan asukkaat, maanomistajat ja hallintaoikeuden omistajat
- kunnan toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurakunnat ja järjestöt
- kunnan eri asiantuntijat ja luottamuselimet
- naapurikunnat

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausunnotmenettelyinä.

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Aluehallintovirasto
- Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Puolustusvoimat
- Pelastuslaitos
- maakuntamuseo
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Maakuntaliitto
- Terveystieteiden tutkimuskeskus

Kunnan sisäiset:

- Maskun Vesihuolto Oy

Luettelot ovat suuntaa antavia ja niitä tarkastellaan laatimisen aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja MRL 65 §:ssä ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Rakennusjärjestyksen lähtökohdista ja tavoitteista valmisteltaessa tiedotetaan ja vuorovaikutusmenettely järjestetään niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

### **Tiedottaminen**

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

Rakennusjärjestyksen laatimisprosessi siis etenee pitkälti samanlaisen vaiheistuksen kautta kuin kaavahankkeet.

### **Työn etenemisestä tiedottaminen**

Rakennusjärjestyksen päivityksen vireille ja nähtäville tuloista sekä hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella Maskulaisessa ja kunnan ilmoitustaululla ja Internetissä kunnan kotisivuilla [www.masku.fi](http://www.masku.fi).

### **Palautteen antaminen**

Osalliset voivat antaa palautetta useassa eri vaiheessa, jotka on lueteltu alla olevassa työohjelmassa. Nähtävillä olojen aikana materiaaleihin voi tutustua kunnan kotisivuilla sekä teknisessä toimistossa osoitteessa Keskuskaari 3, Masku. Kirjalliset palautteet osoitetaan rakennus- ja ympäristölautakunnalle tai sähköisesti osoitteeseen [maskunkunta@masku.fi](mailto:maskunkunta@masku.fi). Lisätietoja rakennusjärjestyksen päivityksestä antaa rakennustarkastaja Jonna Oksanen.

## **Päätöksenteko ja alustava aikataulu**

Päivitystyön käynnistäminen, loppuvuosi 2024

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Rakennus- ja ympäristölautakunta: vireilletulosta päättäminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen
- Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuuluttaminen. Osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisesti mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Valmisteluvaihe, alkuvuosi 2025

- Tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute
- Laaditaan rakennusjärjestysluonnos
- Rakennusjärjestysluonnos käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa, joka päättää nähtäville asettamisesta.
- Valmisteluaineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä nähtävillä oloaikana.

Ehdotusvaihe, kevät 2025

- Valmisteluvaiheen palautteen koostaminen vuorovaikutusraportiksi
- Rakennusjärjestysehdotuksen laatiminen
- Rakennus- ja ympäristölautakunta: rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettamisesta päättäminen
- Rakennusjärjestysehdotuksen kuuluttaminen nähtäville. Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Osallisilta viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään luonnoksesta tarvittaessa lausunnot.
- Viranomaisneuvottelun pitäminen tarvittaessa

Hyväksymisvaihe, kesä 2025

- Ehdotusvaiheen palautteen koostaminen vuorovaikutusraportiksi
- Mahdolliset vähäiset tarkistukset rakennusjärjestysehdotukseen
- Rakennus- ja ympäristölautakunta: rakennusjärjestyksen hyväksymisen esittäminen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle
- Valtuusto: rakennusjärjestyksen hyväksymisestä päättäminen.
- Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto muistutuksen tekijöille.
- Valitusaika päätöksestä, 30 päivää

## **Yhteystiedot**

Valmistelua hoitavat Maskun kunnan rakennusvalvonta sekä kaavoitus. Rakennustarkastaja Jonna Oksanen, jonna.oksanen(at)masku.fi puh. 044 7388 257 ja maankäyttöpäällikkö Janne Muikkula, janne.muikkula(at)masku.fi, puh. 044 7388 295.

Mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen toimitus Rakennus- ja ympäristölautakunnalle: maskunkunta(at)masku.fi, postitse Maskun kunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, Keskuskaari 3, 21250 Masku.

Liite [Rakentamislaki 751/2023](#)