
MUSTASAAREN KUNTA RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN

25013115

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA OAS



22.2.2024



SISÄLLYSLUETTELO

1	OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMAN TARKOITUS	2
2	MIKÄ ON RAKENNUSJÄRJESTYS?	2
3	LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	2
4	UUDEN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VAIKUTUKSIA ARVIOIDAAN	4
5	OSALLISET	4
6	TIEDOTTAMINEN JA ALUSTAVA AIKATAULU	5
7	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUDET JA RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMISEN VAIHEET	6
8	LISÄTIEDOT	8

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN TARKOITUS

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan mitä rakennusjärjestyksen uudistamisessa ollaan tekemässä ja mihin tavoitteisiin työllä pyritään. OAS:ssa kerrotaan myös mitä vaikutuksia uudistyön kuluessa selvitetään sekä miten hanke etenee ja miten kuntalaiset voivat siihen vaikuttaa.

Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta sekä jättää yleisesti ehdotuksia rakennusjärjestyksen uudistamisesta. Työn aikataulusta ja vaikutusmahdollisuuksista kerrotaan tarkemmin luvussa 6.

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 15 §:n mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava kaavoja valmisteltaessa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä.

2 MIKÄ ON RAKENNUSJÄRJESTYS?

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 14.1 § mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Myös uusi 1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislaki (RakL) 17 § edellyttää, että kunnassa on oltava rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioonottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksessä esitetyt määräykset voivat koskea

- rakennuspaikkoja ja muita alueita,
- rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista,
- rakennuksen sopeutumista ympäristöön, ’
- rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita,
- rakennetun ympäristön hoitoa,
- vesihuollon järjestämistä sekä
- muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14 §, RakL17 §). Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

3 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Miksi uudistusta tarvitaan?

Mustasaaren kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2013.

Rakennusjärjestyksen uusiminen on tarpeen, koska maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö on hyväksymisen jälkeen monilta osin muuttunut. 1.1.2025 astuu voimaan kokonaan uusi rakentamislaki (751/2023) ja nykyinen rakennusjärjestys on uusittava tämän rakentamislain mukaiseksi. Uuden lain myötä mm. rakentamisen luvanvaraisuuden rajat

muuttuvat ja myös rakennuksen määritelmä muuttuu. Uuden lain mukaan osa rakennuskohteista on vapautettu luvan tarpeesta. Uusi laki muuttaa myös lupajärjestelmän.

Rakennusjärjestyksessä huomioidaan myös parhaillaan vireillä olevat tarkistukset uuteen rakentamislakiin. Samoin otetaan huomioon Suomen kuntaliitossa tekeillä oleva mallipohja kuntien rakennusjärjestysten uudistamiseen.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteet

- Rakennusjärjestyksen tulee olla kuntalaisen kannalta helppolukuinen ja selkeä. Määräysten tulee myös olla mahdollisimman yksiselitteiset ja helposti ymmärrettävät.
- Rakennusjärjestyksen uudistamisella tuetaan kunnassa hyväksytyjen strategioiden toteuttamista. Näitä ovat mm. Mustasaaren kuntastrategia 2030 sekä kunnan ilmasto- ja energiastrategia 2021–2030.
- Rakennusjärjestyksen uudistamisessa kiinnitetään erityistä huomiota paikallisiin arvoihin, ominaispiirteisiin ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin ympäristöihin sekä edistetään niiden säilymistä.
- Edistetään Mustasaaren kehittämistä viihtyisäksi, pientalovaltaiseksi kunnaksi, jonka rakentamistapa kunnioittaa perinteitä sekä kunnan eri osien ominaispiirteitä ja rakennuskantaa.
- Edesautetaan ympäristöystävällisen, energiatehokkaan, turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön luomista.
- Edistetään rakentamisen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä.
- Otetaan erityisesti huomioon lasten, ikäihmisten ja erityisryhmien tarpeet.
- Huomioidaan uusimmat säädökset ja viranomaismääräykset koskien rakennusten energiataloutta, lämmitysjärjestelmiä, jätevesien puhdistamista sekä rakentamisen aikaista kosteudenhallintaa.
- Huomioidaan ilmastotavoitteet liittyen ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ja siihen sopeutumiseen uusimpien säädösten ja viranomaismääräysten pohjalta.
- Huomioidaan valtioneuvoston 4.12.2017 hyväksymät uudistetut valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet.
- Ranta-alueilla rakennuspaikkojen aitausta, rakennusten lasipintoja sekä laitureita ja muita rannan rakenteita koskevia määräyksiä annetaan jatkossa kaavoituksen kautta. Uuden lainsäädännön myötä niitä ei sisällytetä kuntien rakennusjärjestyksiin. Tämä huomioidaan uudessa rakennusjärjestyksessä.
- Uuden lainsäädännön myötä rakennuslupa tulee olemaan ainoa rakentamista koskeva lupamuoto. Tämä huomioidaan uudessa rakennusjärjestyksessä; mm. aikaisempi toimenpidelupa jää pois.
- Selvitetään, onko tarpeen antaa tarkempia määräyksiä liittyen eläinten pitoon.
- Selkeytetään määräyksiä koskien maamassojen varastointia
- Selvitetään tarpeet uusiin määräyksiin koskien rakentamista pohjavesialueelle.
- Selvitetään rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten kytkennät ja tarpeet yhteensovittamiseen.

4 UUDEN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VAIKUTUKSIA ARVIOIDAAN

Rakennusjärjestyksen uudistamiseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on ennalta selvittää rakennusjärjestyksen muutoksen aiheuttamia ympäristövaikutuksia.

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana käytetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaista vaikutusten jäsentelyä. Arvioinnissa tarkastellaan uudistettavan rakennusjärjestyksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä tai välillisiä vaikutuksia

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla nykyistä ja muutettua rakennusjärjestystä. Vaikutusten arviointi laaditaan uudistuksen luonnosvaiheessa ja sitä täydennetään ehdotusvaiheessa, jolloin hyödynnetään mm. luonnosvaiheesta saatu palaute.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä käytetään tarpeelliselta osin kunnan kaavoituksen yhteydessä laadittuja luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksiä.

5 OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia rakennusjärjestyksen laatimisessa ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 15§ ja 62 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavojen ja myös rakennusjärjestyksen laatimisen prosessi tulee järjestää niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Myös työn lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista valmistelun vaihtoehdoista tulee tiedottaa osallisille.

Alustavan tarkastelun perusteella rakennusjärjestyksen uudistamisessa osallisia ovat mm.

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- kunnan asukkaat, kiinteistöjen ja vesialueiden omistajat ja haltijat
- kunnassa työssä käyvät henkilöt
- kunnassa toimivat yritykset
- kunnassa toimivat rekisteröidyt yhdistykset, seurat ja järjestöt

Mustasaaren kunnan omat hallintoyksiköt ja luottamuselimet

- kunnanhallitus, asuminen ja ympäristö, kulttuuri ja vapaa-aika, elinkeinot, opetustoimi, hoivapalvelut
- kaikki kunnan lautakunnat, valiokunnat ja kunnanhallituksen jaokset
- elinkeinoneuvosto, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, nuorisovaltuusto

Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

- naapurikunnat: Vaasa, Laihia, Maalahti, Vöyri
- Pohjanmaan liitto,
- Pohjanmaan ELY,
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjanmaan hyvinvointialue
- Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Metsäkeskus
- Metsähallitus
- Väylävirasto

Kunnan alueella toimivat yhdyskuntatekniikan toimijat

- Vesihuollon ja viemäroinnin toimijat (kunta, paikalliset vesiosuuskunnat)
- Tietoliikenne-, puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt
- Stormossen Oy

Luetteloa ajantasaistetaan OAS:n kuulemisen ja osalliseksi ilmoittautumisen perusteella.

6 TIEDOTTAMINEN JA ALUSTAVA AIKATAULU

Tiedottaminen

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, yleisötilaisuuksista ja työpajoista sekä rakennusjärjestyksen muutosluonnoksen ja muutosehdotuksen asettamisesta nähtäville ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla. Mustasaaren kunta kuuluttaa ilmoituksistaan Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa, kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaari.fi.

Alustava aikataulu

Työn alustavana tavoiteaikatauluna on, että

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään nähtäville asetettavaksi maaliskuussa 2024
- uuden rakennusjärjestyksen luonnos on nähtävillä syksyllä 2024
- rakennusjärjestyksen ehdotus valmistuu keväällä 2025
- rakennusjärjestys hyväksytään valtuustossa kesällä ja astuu voimaan syksyllä 2025.

7 OSALLISTUMISMAHDOLLISUUDET JA RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMISEN VAIHEET

Vireille tulo, aloitusvaihe	Luonnosvaihe	Ehdotusvaihe	Hyväksyminen
03-09/2024	10–12/2024	01–06/2025	Syksy 2025
Keväällä 2024 yleinen infotilaisuus	Luonnos nähtävillä 30 päivän ajan	Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi	Rakennusjärjestyksen hyväksyminen Mustasaaren kunnanvaltuustossa
Elo-syyskuussa työpajat	Marras-joulukuussa infotilaisuus ja työpajat	Ehdotus nähtävillä 30 päivän ajan	Valitusaika 30 päivää
<i>OAS nähtävillä koko prosessin ajan</i>	Lausunnot, mahdollisuus jättää kunnalle kirjallinen mielipide	Lausunnot, mahdollisuus jättää kunnalle kirjallinen muistutus	Kuulutus, uudistettu rakennusjärjestys astuu voimaan syksyllä 2025

Vireille tulo, aloitusvaihe (03-09/2024)

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta kuulutetaan Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa, kunnan verkkosivuilla ja kunnan virallisella ilmoitustaululla.

Työn aloitusvaiheessa keväällä 2024 järjestetään yleinen infotilaisuus osallisille. Lisäksi työn aloitusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

Elo-syyskuussa 2024 järjestetään myös työpaja tai työpajat kunnan luottamushenkilöille ja eri osallistahoille. Työpajoissa käsitellään rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteita ja alustavaa sisältöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä virastotalossa sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaari.fi koko rakennusjärjestyksen uudistamistyön ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa päivittää uusimistyön aikana.

Luonnosvaihe (10–12/2024)

Luonnos uudistetusta rakennusjärjestyksestä laaditaan huomioiden myös aloitusvaiheen vuorovaikutus. Luonnos asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi loppusyksystä 2024. Tällöin kunta:

- asettaa luonnoksen nähtäville virastotaloon osoitteeseen Keskustie 4, 65610 Mustasaari;
- kuuluttaa luonnoksen nähtävillä olosta Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa;
- pyytää luonnoksesta lausunnot kunnan omilta luottamuselimiltä, kunnan ulkopuolisilta viranomaistahoilta sekä yhdyskuntatekniikan toimijoilta kunnan alueella.

Nähtävillä olon aikana järjestetään yleinen infotilaisuus sekä työpajat kunnan luottamushenkilöille ja eri osallistahoille.

Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen mielipiteensä kuntaan nähtävillä olon aikana yhteystiedoissa mainittuun osoitteeseen.

Ehdotusvaihe (01–06/2025)

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi.

Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan keväällä 2025 julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallisilla on nähtävillä olon aikana mahdollisuus jättää rakennusjärjestyksestä kirjallinen muistutuksensa kuntaan yhteystiedoissa mainittuun osoitteeseen. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (RakL 19§)

Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa. Tarpeen mukaan kunta pyytää rakennusjärjestysehdotuksesta lausunnot myös muilta viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Hyväksyminen (08–09/2025)

Jos oleellisia muutoksia ehdotukseen ei nähtävillä olon jälkeen tehdä, saatetaan rakennusjärjestys hyväksymiskäsittelyyn.

Uuden rakennusjärjestyksen hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä tiedotetaan julkisella kuulutuksella ja hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto viranomaisille. Valitusaika on 30 päivää siitä, kun kunnanvaltuuston hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja julkaistaan. Mahdolliset valitukset hyväksymispäätöksestä osoitetaan hallinto-oikeuteen.

Voimaantulo

Tavoitteena on, että uudistettu rakennusjärjestys astuu voimaan syksyllä 2025, kun kunnanvaltuuston päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu.

8 LISÄTIEDOT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään suunnittelun kuluessa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettamiseen asti.

Lisätiedot sekä kirjalliset mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Mustasaaren kunta

Johtava rakennustarkastaja

Michael Ek

osoite: Keskustie 4, 65610 Mustasaari

puhelin: 050 569 7386, sähköposti: etunimi.sukunimi@mustasaari.fi