

Rakennusjärjestysehdotuksen hyväksyminen

Lupajaos 23.05.2023 § 40

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri

Eduskunta hyväksyi 1.3.2023 rakentamislain ja siihen liittyvän maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen. Rakentamislaki tulee voimaan vuoden 2025 alusta ja sen toimeenpanon valmistelu on tarpeen aloittaa. Uuden ja monin paikoin muuttuneen lain seurauksena kuntien on uusittava muun muassa hallintosääntönsä, rakennusjärjestyksensä, rakentamisen viranomaistoiminnan maksut sisältävät taksansa sekä asiakasohjeistukset. Näiden on käytännössä oltava valmiina lain voimaantullessa.

Rakennusjärjestyksellä kunta voi antaa paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Paikallisten määräysten tehtävänä on osaltaan huolehtia lakiin sisältyvien tavoitteiden toteuttamisesta. 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.

Rakennusjärjestykset eri kunnissa eivät voi yleensä olla keskenään täysin samanlaisia, koska aluerakenteet, alueet, rakentamispaineet ja rakentamisen ohjaustarpeet ovat erilaisia. Sama malli tai määräys ei sovellu kaikille. Myös kunnan eri osa-alueille voi olla perusteita antaa erisältöisiä määräyksiä. Rakennusjärjestyksen tulisi olla ”kuntansa näköinen”. Sen tulisi vahvistaa paikallista identiteettiä ja edistää eri alueiden ominaispiirteiden säilyttämistä ja kehittämistä sekä tukea valittujen strategioiden toteutumista.

Rakennusjärjestyksen hyväksymismenettelylle on asetettu soveltuvin osin samat vaatimukset kuin kaavojen hyväksymiselle. Vastuu valmistelusta on hallintosäännöllä määrättyllä toimielimellä ja rakennusjärjestyksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Rakennusjärjestyksen uusimisesta on käyty neuvotteluja seutukunnan rakennusvalvontojen viranhaltijoiden kesken. Keskustelujen aiheena on ollut yhteistyöstä rakennusjärjestyksen valmistelussa saatavat hyödyt. Tavoitteena tulisi olla alueella mahdollisimman yhtenevä rakennusjärjestys. Vaikka niissä sisällöllisesti olisikin eroa niin pelkästään yhdenmukainen rakenne on omiaan parantamaan käytettävyyttä alueen rakentajien keskuudessa. Näin saavutettaisiin osaltaan parannusta asiakaspalveluun ja helpotettaisiin rakentajien ja suunnittelijoiden työtä. Jokainen kunta hyväksyy kuitenkin erikseen oman rakennusjärjestyksensä järjestämänsä hallinnon puitteissa.

Alustavaksi aikatauluksi uusimistyölle on suunniteltu seuraavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan ensi syksyn aikana ja sen hyväksyminen ja nähtäville asettaminen tapahtuisi tammikuussa 2024. Rakennusjärjestyksen luonnoksen on suunniteltu valmistuvan kesällä 2024.

ja ehdotuksen syksyllä samana vuonna. Voimaan uusi rakennusjärjestys astuisi suunnitelman mukaan 1.1.2025.

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri
Päätösehdotus	Lupajaosto päättää käynnistää rakennusjärjestyksen uusimistyön edellä esitetyn mukaisesti. Valmistelua voidaan tehdä tarvittaessa yhteistyössä naapurikuntien kanssa.
Päätös	Hyväksyttiin.

Lupajaos 30.01.2024 § 7

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri Rakennusjärjestyksen uudistamistyötä on jatkettu syksyn ja talven aikana. Uuden rakennusjärjestyksen valmistelutyötä on tehnyt teknisen toimialan eri palvelualueiden asiantuntijoista koottu työryhmä. Se on kokoontunut tähän mennessä kaksi kertaa. Muistiot työryhmän kokoontumisista on oheismateriaalina. Myös seutukunnallista valmistelua on jatkettu kuntien rakennusvalvontojen yhteiskokoontumisissa. Sen jälkeen kun uudistamistyö päätettiin käynnistää näitä on ollut kolme kertaa. Näistä on myös muistiot oheismateriaalina. Vuorovaikutteisuuden vaatimukset rakennusjärjestystä laadittaessa eri tahojen välillä ovat perusteiltaan kaavoitusmenettelyä vastaavat. Uudistamisprosessiin ryhdyttäessä kaavaprosessia vastaavasti laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa suunnitellaan tiedottaminen, osallistaminen ja rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteena on tehostaa kansalaisten ja eri tahojen osallistumista laatimismenettelyyn ja lisätä vuorovaikutusta. Suunnitelma tulee laatia siten, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja prosessin lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Lähtökohtana on, että vuorovaikutus saadaan käyntiin jo suunnittelun alkuvaiheessa. Sen sisältö kertoo, milloin ja miten prosessiin voi osallistua ja mistä saa lisätietoja asiaa koskien. Lisäksi siinä kerrotaan, millä aikataululla suunnittelun on tarkoitus edetä, miten osallistuminen liittyy vaikutuksen arviointiin ja kuinka osallistuminen tulee vaikuttamaan myöhemmin päätöksentekoon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen aloitettiin samalla, kun rakennusjärjestyksen uudistamisesta päätettiin toukokuussa 2023. Hyväksymisen jälkeen se asetetaan nähtäville samassa yhteydessä, kun rakennusjärjestyksen uudistamisen käynnistymisestä kuulutetaan.
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri
Päätösehdotus	Lupajaosto merkitsee rakennusjärjestyksen uusimisen valmistelutilanteen tiedokseen. Lisäksi lupajaosto hyväksyy liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville.

Päätös Hyväksyttiin.

Lupajaos 10.12.2024 § 88

Valmistelija johtava rakennustarkastaja Harri Salminen

Rakentamislain käyttöönottoon valmistautuminen on ollut arvioitua haastavampaa. Lain soveltamista on käsitelty useilla yhteistyöfoorumeilla ja tulevia lupakäytäntöjä on pyritty saamaan alusta alkaen mahdollisimman yhdenmukaisiksi. Tässä työssä myös uusi rakennusjärjestys toimii tärkeänä työkaluna.

Rakentamislakia lähdettiin myös muuttamaan jo ennen sen voimaan tuloa. Lakimuutoksen hyväksyminen jää kuitenkin joulukuulle.

Loimaan rakennusjärjestyksen valmistelussa on mm. edellä mainituista syistä johtuen haluttu varmistaa, että rakennusjärjestys huomioisi mahdollisimman hyvin myös tulevat muutokset. Näin ollen myös suunniteltua aikataulua hyväksymiselle on muokattu.

Alun perin tavoite oli, että uuden rakentamislain mukainen rakennusjärjestys tulisi voimaan 1.1. 2025. Tähän tavoitteeseen ei ole mahdollista päästä ja uudeksi voimaantulon ajankohdaksi on nyt suunniteltu 1.6.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on näiltä osin päivitetty.

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri

Päätösehdotus Lupajaosto merkitsee rakennusjärjestyksen valmistelutilanteen tiedokseen ja hyväksyy päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös Hyväksyttiin.

Lupajaos 28.01.2025 § 7

Valmistelija johtava rakennustarkastaja Harri Salminen

Valmistelutyöryhmä on jatkanut rakennusjärjestysehdotuksen työstämistä ja ehdotus on valmistunut päätöksentekoa varten.

Sen laatimisessa on käytetty apuna Kuntaliiton julkaisemaa mallirakennusjärjestystä. Huomioitavaa on, että rakennusjärjestysehdotusta laadittaessa on jouduttu tekemään tulkintoja uudesta laista jossain määrin epäselvässä tilanteessa. Uuden lain tulkinnat täsmentyvät tulevan oikeuskäytännön myötä, mutta siihen voi mennä useampi vuosi.

Rakentamislain voimaantulo on tuonut mukanaan uusia lupamuotoja

Uudet lupamuodot ovat rakentamislupa, sijoittamislupa ja puhtaan siirtymän sijoittamislupa. Rakennuslupa, toimenpidelupa ja ilmoitusmenettely poistuvat lainsäädännöstä. Uusitulla rakennusjärjestyksellä tavoitellaan uuden lupajärjestelmän selkeyttämistä ja soveltamiskäytäntöjen ymmärrettävyyttä.

Pääosin rakennusjärjestysehdotuksen määräykset noudattelevat voimassa olevia käytäntöjä. Tarkennuksia joiltain osin on tehty mm. rakennusoikeuksien ja rakentamisen määrän suhteen.

Rakennusjärjestysehdotus tulee asettaa nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kunnan jäsenet ja osalliset voivat esittää huomautuksen ehdotuksesta.

Ehdotuksesta on pyydettävä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti lausunnot alueelliselta ympäristökeskukselta ja maakunnan liitolta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti naapurikunnille, joiden alueidenkäyttöön rakennusjärjestys voi vaikuttaa, on varattava mahdollisuus lausua rakennusjärjestysehdotuksesta. Vaikutusalueen naapurikuntia ovat: Säkyli, Huittinen, Punkalaidun, Humppila, Ypäjä, Somero, Koski Tl, Marttila, Pöytyä ja Oripää.

Esityslistan liitteenä on ehdotus Loimaan uudeksi rakennusjärjestykseksi.

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri

Päätösehdotus

Lupajaosto hyväksyy ehdotuksen Loimaan rakennusjärjestykseksi ja asettaa sen nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana rakennusjärjestysehdotuksesta on osallisten mahdollista tehdä huomautus. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, pelastuslaitokselta sekä alueelliselta vastuumuseolta. Naapurikunnille ja kaupungin muille toimielimille varataan myös mahdollisuus antaa siitä lausunto.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lupajaos 29.04.2025 § 35
352/10.03.00/2023

Valmistelija

johtava rakennustarkastaja Harri Salminen

Rakennusjärjestysehdotus on ollut nähtävillä 5.2.-7.3.2025 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana yhdeltä osallistaholta saatiin kirjallinen mielipide. Ehdotuksesta pyydettiin myös aiemmin päätetyn mukaisesti lausuntoja ja näitä saatiin yhteensä kymmenen.

Saadusta palautteesta ja lausunnoista on laadittu yhteenveto, johon on kirjattu myös valmistelutyöryhmän esittämät muutokset rakennusjärjestysehdotukseen. Vastineraportti on oheismateriaalina.

Tehdyt muutokset ovat pääosin tarkentavia ja selventäviä, eikä niillä ole merkittävää vaikutusta yksityiseen etuun. Ehdotusta ei katsota olevan tarpeen asettaa enää uudelleen nähtäville.

Rakentamislain 24 § perusteella rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Nykyinen voimassa oleva rakennusjärjestys on oheismateriaalina.

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Salminen Harri

Päätösehdotus

Lupajaosto hyväksyy osaltaan ehdotuksen Loimaan uudeksi rakennusjärjestykseksi ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että se hyväksyy liitteen mukaisen rakennusjärjestyksen voimaan tulevaksi 1.6.2025 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös

Hyväksyttiin.