

LEMPÄÄLÄN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen uudistamisen lähtökohdat ja tavoitteet sekä osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyt.

Rakennusjärjestyksen uusiminen on tullut ajankohtaiseksi Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen vuoksi. Nykyinen lainsäädäntö uudistuu siten, että rakentamisen osuus eriytyy omaksi laikseen Rakentamislainsiksi 751/2023 (RakL), joka astuu voimaan 1.1.2025 ja jäljelle jäävä lakiosuus muuttuu Alueidenkäyttölaiksi (AKL). Nykyinen Maankäyttö- ja rakennuslaki kumoutuu uusien lakien astuessa voimaan. Rakennusjärjestys on uudistettava vastaamaan uusien lakien sisältöä, pykälöintiä ja määritelmiä.

Rakennusjärjestystä valmistellaan ennen rakentamislain voimaantuloa, joten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti 1.1.2025 asti. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava kaavoja valmisteltaessa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä (MRL 15 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hankkeen yleisesite, jossa kerrotaan mitä ollaan tekemässä, miten hanke etenee ja miten siihen voi vaikuttaa.

2. MIKÄ ON RAKENNUSJÄRJESTYS

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.

Rakentamislain 751/2023 (RakL) 17 §:n mukaan 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 kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

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.

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-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä (RakL 18 §).

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

Kunta voi rakennusjärjestyksessä 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. (MRL, tuleva AKL 16 §).

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2019. Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan aiemmin hyväksytty rakennusjärjestys.

Nykyinen rakennusjärjestys toimii sisällöllisenä pohjana muutokselle. Ennakkoon saadun tiedon mukaan Kuntaliitto tulee hankkeen aikana julkaisemaan rakennusjärjestyksen uuden mallirungon, jonka soveltuvuutta arvioidaan muutostyön yhteydessä.

Lain tarkoittaman paikallisten olojen lähtökohdan toteutumiseksi uudistamisessa huomioidaan valtakunnallisten seudullisten ja alueellisten säännösten ja suunnitelmien lisäksi paikallisten, kuntaa tai kunnan osaa koskevien suunnitelmien ja strategioiden tavoitteet esimerkiksi kuntastrategian tavoitteet.

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön keskeisiä tavoitteita ovat mm:

- huomioida muuttuneen lainsäädännön vaikutukset rakennusjärjestykseen
- tarkistaa rakennusjärjestyksen suhde muihin kunnallisiin määräyksiin ja kunnallisiin suunnitelmiin ja strategioihin
- huomioida nykyisen rakennusjärjestyksen soveltamisessa ilmenneet muutostarpeet
- asema- ja yleiskaavoja täydentävien määräysten ajanmukaisuuden ja tarpeiden tutkiminen

Yleisesti tavoitteena on kehittää rakennusjärjestyksestä toimivampi ja ajantasaisempi työväline rakentamisen ohjauvälineeksi Lempäälän kunnassa.

4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Rakennusjärjestysmuutokseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää ennakoita 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 asuin ympäristön viihtyisyyteen
- taloudelliset vaikutukset

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

5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja MRL 65 §:ssä ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Osallistumismenettelyistä ja tiedottamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä asetuksessa (MRL 62 §, 63 § ja 65 § sekä MRA 30 §).

Rakennusjärjestyksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotetaan ja vuorovaikutusmenettely järjestetään niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä voi jättää kirjallisina uudistamistyön eri vaiheissa kappaleessa 8 kuvatun mukaisesti. Luonnosvaiheessa järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus, jossa on mahdollisuus antaa palautetta rakennusjärjestyksestä. Kunnan sisäinen osallistaminen tapahtuu mm. työryhmätyöskentelyssä ja kommentoinnin. Viranomaisyhteistyö järjestetään pääasiassa lausuntomenettelynä ja/tai tarvittaessa viranomaisneuvotteluin.

6. OSALLISET

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Näitä ovat mm:

- Vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Alueen yritykset ja toiminnanharjoittajat, työntekijät ja alueella työssäkäyvät
- Kunnassa toimivat yhteisöt, yhdistykset, seurat ja järjestöt, joita ovat muun muassa tiekunnat sekä asukas- ja luonnonsuojeluyhdistykset
- Naapurikunnat

Viranomaiset / laitokset:

- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Aluehallintovirasto
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Ympäristöterveys Pirteva
- Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- TUKES
- Puolustusvoimat
- Teknisten verkkojen haltijat tai muut vastaavat
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Kunnan sisäiset:

- Lempäälän kunnan ao. hallintokunnat, työryhmät ja luottamus- ja vaikuttamistoimielimet

- Lempäälän konserniyhtiöt

Luettelot ovat suuntaa antavia ja niitä tarkastellaan laatimisen aikana.

7. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN KÄSITTELYVAIHEET JA TAVOITEAIKATAULU

- Rakennusjärjestyksen päivittämisen käynnistäminen tammikuu 2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta ja asettaminen nähtäville helmikuu 2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen käsittely
- Luonnoksen valmistelu ja asettaminen nähtäville touko-kesäkuussa 2024
- Luonnoksesta saadun palautteen käsittely
- Rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu ja asettaminen nähtäville syys-lokakuussa 2024
- Ehdotuksesta saadun palautteen käsittely
- Rakennusjärjestyksen hyväksyminen tammi-helmikuussa 2025
- Rakennusjärjestyksen voimaantulo alkuvuosi 2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Viranomaislautakunta päättää rakennusjärjestyksen vireilletulosta sekä asettaa hyväksymänsä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30 päivän ajaksi. Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävillä oloajan.

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan verkkosivulla (www.lempaala.fi) sekä Lempäälä-talon ilmoitustaululla (käyntiosoite, Manttaalitie 15). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko uudistamisprosessin ajan Lempäälän kunnan verkkosivuilla. Prosessin etenemistapaa voidaan tarvittaessa täsmentää.

Luonnosvaihe

Saadun palautteen perusteella laaditaan rakennusjärjestysluonnos. Rakennusjärjestysluonnosta valmistellaan työryhmässä, jota vetää rakennusvalvonta ja johon kutsutaan edustajat ainakin seuraavista yhdyskunnan palvelualueen yksiköistä: kaavoitus (Maankäytön suunnittelu), ympäristönsuojelu (Rakennus- ja ympäristövalvonta) ja katujen kunnossapito (Infrapalvelut). Työryhmätyöskentelyyn voidaan kutsua tarvittaessa muitakin osallisia esim. tietyn aihealueen käsittelyyn.

Viranomaislautakunta asettaa rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan verkkosivulla (www.lempaala.fi) sekä Lempäälä-talon ilmoitustaululla (käyntiosoite, Manttaalitie 15). Luonnosvaiheen asiakirjoihin voi tutustua Lempäälä-talon palvelukäytävällä (käyntiosoite Manttaalitie 15) sen aukioloaikoina sekä kunnan internetsivuilla (www.lempaala.fi).

Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä rakennusjärjestysluonnoksesta sen nähtävillä oloaikana.

Ehdotusvaihe

Luonnoksen ja sen nähtävilläpidon yhteydessä saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus rakennusjärjestyksen uudistamiseksi. Viranomaislautakunta päättää ehdotuksen asettamisesta nähtävillä kuulemista varten, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä.

Rakennusjärjestysehdotus asetetaan nähtävillä 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan verkkosivulla (www.lempaala.fi) sekä Lempäälä-talon ilmoitustaululla (käyntiosoite, Manttaalitie 15). Ehdotusvaiheen asiakirjoihin voi tutustua Lempäälä-talon palvelukäytävällä (käyntiosoite Manttaalitie 15) sen aukioloaikoina sekä kunnan internetsivuilla (www.lempaala.fi).

Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä ehdotuksen nähtävillä oloaikana. Mahdollisten muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään tarvittaessa muutosehdotus ennen sen lopullista käsittelyä. Jos muutokset ovat oleellisia, muutettu ehdotus asetetaan uudestaan nähtävillä 30 päivän ajaksi ennen lopullista käsittelyä.

Hyväksyminen

Nähtävillä olleen rakennusjärjestysehdotuksen käsittelee viranomaislautakunta ja kunnanhallitus sekä hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan verkkosivulla (www.lempaala.fi) sekä Lempäälä-talon ilmoitustaululla (käyntiosoite, Manttaalitie 15).

Hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat ehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet (MRA 94 § 2 mom.). Hyväksymispäätöksen tavoiteaika on tammi-helmikuussa 2025.

Muutoksenhaku

Kunnanvaltuuston hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen noudattaen, mitä muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään kuntalaissa (RakL 21 §).

Voimaantulo

Rakennusjärjestys astuu voimaan, kun päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu. Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Voimaantulon tavoiteaika on 1.3.2025.

8. PALAUTTEEN ANTAMINEN

Mielipiteet (muistutukset) rakennusjärjestysuudistuksen eri käsittelyvaiheista voi tehdä niiden nähtävillä oloaikana osoitteeseen:

Lempäälän kunta
Viranomaislautakunta
PL 36/Manttaalitie 15
37500 Lempäälä

tai sähköpostilla: yhdyskunta@lempaala.fi

Huom.! Sähköpostin enimmäiskoko liitetiedostoiheen on 20 MB. Sähköinen mielipide (muistutus) toimitetaan aina lähettäjän omalla vastuulla (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 2003/13 § 8).

9. YHTEYSTIEDOT

Uudistamistyöstä antaa lisätietoa

Jenni Rautanen
johtava rakennustarkastaja
044 421 5065 puhelinaika ma, ti, to ja pe klo 13-14
jenni.rautanen@lempaala.fi

Hankkeen verkkosivut:
www.lempaala.fi