



MÄNTYHARJU.

Rakennusjärjestys

OAS

**Rakennusjärjestyksen
uudistamisen osallistumis-
ja arviointisuunnitelma**

Rakennuslautakunta 15.1.2024 § 5

Kunnanhallitus 22.1.2024 § 17



1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja sen tarkoitus

Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on kirjattu Mäntyharjun kunnan rakennusjärjestyksen uudistamisen lähtökohdat ja tavoitteet sekä osallistumisen, vuorovaikutuksen ja päätöksenteon menettelyt. Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta sekä jättää yleisesti ehdotuksia rakennusjärjestyksen uudistamisesta. Palautetta osallistumis- ja arviointimenettelystä on mahdollista antaa koko uudistamisprosessin ajan ja prosessin etenemistapaa voidaan tarvittaessa täsmentää.

Maankäyttö- ja rakennuslain korvaavassa 1.1.2025 voimaan tulevassa Rakentamislain (RakL) 19 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen hyväksymisestä, kuulemisesta ja julkaisemisesta, kuitenkin tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään soveltaen voimassa olleita Maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä (MRL 15, 62 ja 65 §:t) noudattaen.

Rakennusjärjestyksen laatimisesta voidaan säätää tarkemmin asetuksella, jota ei ole vielä annettu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan riittävän vuorovaikutuksen arvioimiseksi ja se on ”hankkeen yleisesite”. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan mitä ollaan tekemässä, miten hanke etenee ja miten siihen voi vaikuttaa sekä sitä voidaan tarvittaessa täydentää rakennusjärjestyksen uudistamistyön aikana.

2. Mikä on rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteita ja vaatimuksia sen alueella tapahtuvalle rakentamiselle tai siihen rinnastettavalle. Rakennusjärjestyksellä voidaan antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa/ ohjeita suunnittelijoille ja kunnan jäsenille.

Rakentamislain 17.1 §:n mukaisesti 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. (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, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. (RakL 17.3 §)

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

2.1 Rakentaminen haja-asutusalueella ja käyttötarkoituksen muutos

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä yleis- ja asemakaava-alueiden ulkopuolella sallitusta rakentamisen määrästä (RakL 7 §) ja vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutoksesta (RakL 18 §). 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. 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. (RakL 18 §)

2.2 Suunnittelutarvealue

Kunta voi Alueidenkäyttölain 16.3 §:n mukaan osoittaa rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä.

2.3 Rakentamisen luvittaminen

Rakentamislain 42 §:ssä säädetään rakennuskohteista, jotka edellyttävät rakentamislupaa.

Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä lupakynnyksen alle jäävää rakentamista luvanvaraiseksi, vaikka se arvioisi, että rakentamisella on esimerkiksi vähäistä suurempaa merkitystä alueiden käyttöön tai kaupunkikuvaan.

Rakentamislain 42.2 §:n mukaan 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. Näissä edellä mainituissa tilanteissa kunta voi sen sijaan rakennusjärjestyksellään ratkaista, millainen rakentaminen ei vaadi rakentamislupaa.

Kunnalla on siis harkintavaltaa sen suhteen edellyttääkö esimerkiksi laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentaminen taikka ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen, aurinkopaneelin sijoittaminen tai jätevesijärjestelmän rakentaminen rakentamislupaa.

3. Lähtökohdat

Mäntyharjun kunnan nykyinen rakennusjärjestys koskee koko kunnan aluetta ja se on tullut voimaan 19.10.2012. Rakennusjärjestyksen päivitys aloitettiin joulukuussa 2017 (OAS rakennuslautakunnassa 14.12.2017 ja 13.2.2018), mutta se on keskeytetty Ympäristöministeriön aloitettua maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen huhtikuussa 2018.

Rakentamislaki (RakL) tulee voimaan 1.1.2025. Koska rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla ristiriidassa lainsäädännön kanssa, on selkeämpää, että uudistettu rakennusjärjestys tulee voimaan samanaikaisesti uuden lain kanssa.

Siirtymäsäännöksen mukaisesti rakennusjärjestys on muutettava rakentamislain mukaiseksi viimeistään 1.1.2027. (RakL 28 §) Mäntyharjun kunnan tavoitteena on saada uudistettu rakennusjärjestys voimaan 1.1.2025. Voimassa olevaa rakennusjärjestystä käytetään soveltuvin osin sisällöllisenä pohjana muutoksille mm. hyväksi koettujen käytäntöjen osalta.

4. Tavoitteet

Tavoitteena on luoda Mäntyharjun Rakennusjärjestyksestä selkeä kokonaisuus, joka määräysten ohessa opastaa kaikkia kiinteistöjen omistajia rakennushankkeiden suunnittelussa alusta alkaen. Tarvittaessa erotellaan selkeästi määräykset ja niiden perustelut sekä ohjeet.

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa huomioidaan rakentamislain tuomat muutokset lupamenettelyihin.

Rakennusjärjestyksessä tullaan määrittelemään ne RakL 42.2 §:ssä säädetyt rakentamistoimenpiteet, jotka eivät jatkossa edellytä viranomaisvalvontaa ja jotka voidaan vapauttaa rakentamislupamenettelystä siltä osin, kuin ne ovat vähäisiä rakennuskohteita.

Rakennusjärjestyksessä tuodaan esiin, että rakentaminen tulee suorittaa luparajan alittavien rakennushankkeiden osalta lakien, asetusten ja määräysten mukaisesti sekä kaavamääräyksiä ja rakennusjärjestyksen määräyksiä noudattaen. Rakennusjärjestyksen laadinnassa huomioidaan rakentamislain mukanaan tuoma rakennushankkeisiin ryhtyvien informaation lisääntyneen tarve.

Kaavat, joissa rakennusoikeudesta viitataan rakennusjärjestykseen, tulisi päivittää siirtymäsäännöksen aikana.

Rakennusjärjestyksen uusinnassa huomioidaan Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportin 04/2009 alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet, siinä määritettyjen vesistöjen rannoilla.

5. Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa ja osalliset

Rakennuslain (RakL) 19.2 §:n mukaisesti kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestyksen ehdotuksesta. Kuntalain 3 §:n mukaan kunnan jäsen on:

- 1) henkilö, jolla kotikuntalaisissa on kotikunta kyseinen kunta (asukas)
- 2) yhteisö ja säätiö, jonka kotipaikka on kunnassa
- 3) se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa.

Alueidenkäyttölain (MRL) 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 §/ Alueidenkäyttölaki):

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

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausuntomenettelyinä:

- Etelä-Savon pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Riihisaari – Savonlinnan museo

Tarvittaessa luetteloa täydennetään OAS:n kuulemisen ja osalliseksi ilmoittautumisen perusteella.

Alueidenkäyttölain (MRL) mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja MRL 65 §:ssä ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

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.

Viranomaisneuvotteluja sekä neuvotteluja naapurikuntien kanssa järjestetään tarpeen mukaan rakennusjärjestyksen valmistelun aikana.

Mielipiteitä työn eri vaiheissa voi jättää mm. seuraavilla tavoilla:

- Lausunnot eri viranomaisilta ja yhteisöiltä
- Mielipiteiden ja muistutusten jättäminen nähtävillä olojen aikana
- Rakennusjärjestysehdotusta esitellään tarvittaessa yleisötilaisuuksissa
- Mäntyharjun rakennusvalvonnan verkkosivuille avattavalla lomakkeella

6. Vaikutusten selvittäminen

Rakennusjärjestyksen uudistamiseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin rakennusjärjestyksen muutoksen toteuttamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia ennakolta. Vaikutuksia arvioidaan muutostyön ajan osana prosessia. Arvioitavia vaikutuksia ovat esimerkiksi turvallisuuden ja turvallisuuteen, yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan, virkistykseen, tekniseen huoltoon ja luonnon ympäristöön kohdistuvat merkittävät vaikutukset. Osallisten esittämät näkemykset huomioidaan vaikutusten arviointityössä.

7. Tiedottaminen ja osallistumistavat valmistelun eri vaiheissa

7.1 Vireilletulo

Uudistustyöstä on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään rakennuslautakunnassa ja esitetään kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi tiedoksiannon jälkeen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko uudistamisprosessin ajan Mäntyharjun kunnan verkkosivuilla (rakennusvalvonta). Uudistustyön vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksella Pitäjänuutisissa, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa yleisesti ehdotuksia rakennusjärjestyksen päivittämiseen. Prosessin etenemistapaa voidaan tarvittaessa täsmentää.

7.1.1 Mielipiteet

Rakennusjärjestyksen uudistustyön Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voi ilmoittaa mielipiteen 15.3.2024 mennessä Mäntyharjun kunnan kirjaamoon joko kirjeellä tai sähköpostilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Mäntyharjun kunta/ Kirjaamo, PL 76, 52701 Mäntyharju
tai kirjaamo@mantyharju.fi

7.2 Valmistelu

Rakennusvalvonta vastaa valmistelusta ja laatii ehdotuksen uudeksi rakennusjärjestykseksi sekä laatii vaikutusten arvioinnit. Rakennusvalvonta yhdessä maankäytön suunnittelun kanssa valmistelee rakennusjärjestyksessä määrättävien suunnittelutarvealueiden aluerajauksen ja rakennusjärjestyksessä määritettävät aluerajaukset, missä ranta-alueilla lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen on mahdollista ilman poikkeamislupaharkintaa sekä laatii näiden vaikutusten arvioinnit. Valmistelua käsitellään laatimiseen osallistuvien kokouksissa.

Ehdotuksen valmistuttua se esitellään yleisötilaisuudessa, josta tiedotetaan kunnan verkkosivuilla ja Pitäjänuutiset -lehdessä.

7.3 Ehdotus rakennusjärjestykseksi

Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi käsitellään rakennuslautakunnassa ja edelleen kunnanhallituksessa (RakL 19.1 §), joka päättää sen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (RakL 19.1 § ja kuntalaki 108 §).

7.3.1 Muistutukset ja lausunnot

Rakentamislain 19.1 §:n mukaan kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta.

Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymistä. Ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi on pyydettävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa.

Mäntyharjun kunta/ Kirjaamo, PL 76, 52701 Mäntyharju
tai kirjaamo@mantyharju.fi

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Rakennusjärjestyksen muutosehdotus käsitellään rakennuslautakunnassa ja edelleen kunnanhallituksessa syksyn 2024 aikana.

7.4 Hyväksyminen ja voimaatulo

Rakennuslautakunta käsittelee rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot ja esittää rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymistä edelleen kunnanhallitukselle, joka päättää hyväksyä muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja ehdotukseen mahdollisesti tehtävät tarkistukset.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (RakL 19.3 §).

Kunnanhallitus tekee hyväksymisesityksen rakennusjärjestysehdotuksesta kunnanvaltuustolle perusteltuine kannanottoineen esitettyihin mielipiteisiin. Rakentamislain 19 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

7.4.1 Kuuluttaminen ja päätöksen tiedoksianto

Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan, kuten kuntalain 140 §:ssä säädetään (MRA 93.2 §). Rakennusjärjestyksen voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman (MRA 93.2 §). Rakentamislain voimaantultua kuulutusmenettely korvataan voimaantulosta ilmoittamisella.

Tiedottamisessa noudatetaan Kuntalain 108 §:ssä säädettyä julkaisemista tietoverkossa 14 vuorokauden ajan.

Hyväksymispäätös ja rakennusjärjestys lähetetään elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä jäljennökset annetuista muistutuksista, mikäli niitä ei ole riittävästi hyväksymispäätöksessä selostettu (MRA 94 §). Lisäksi päätöksestä tiedotetaan ja rakennusjärjestys lähetetään tiedoksi Etelä-Savon maakuntaliitolle, naapurikunnille, Etelä-Savon pelastuslaitokselle, Mikkelin Seudun ympäristöpalveluille, Mikkelin kaupungin jätehuoltoviranomaiselle, Mikkelin kaupungin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikölle, Riihisaarimuseolle.

Tieto päätöksestä lähetetään myös niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet rakennusjärjestyksen ollessa nähtävillä ja jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, naapurikunnille sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lähetetään ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta (MRA 95 §).

7.4.2 Muutoksenhaku

Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Päivitetty rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva kunnanvaltuuston päätös on saanut lainvoiman. Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista.

Kunnan jäsenen ja 137.2 §:ssä tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kunta voi hyväksymispäätöksessään määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. (RakL 24 §)

Koneluettava rakennusjärjestys toimitetaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä, 5 § ja 14 §) 1.1.2029 mennessä.

7.5 Lisätietoja

Aineistoon voi tutustua Mäntyharjun kunnan asiointipisteessä: Lääkärikuja 2, 52700 Mäntyharju (kirjasto), ma – pe 10.00 – 15.00 sekä kunnan rakennusvalvonnan verkkosivuilla osoitteessa www.mantynharju.fi/rakennusvalvonta.

Palautetta voi jättää, halutessaan yhteystiedoilla varustettuna, osoitteella: Mäntyharjun kunta/ Kirjaamo, PL 76, 52701 Mäntyharju tai kirjaamo@mantynharju.fi

7.5.1 Lisätietoja

rakennustarkastaja Pasi Hinkkuri, 0400 155 000, pasi.hinkkuri@mantynharju.fi