

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Sisällysluettelo

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Alkusanat | 3 |
| 1 Päivittämisen lähtökohdat, tavoitteet ja suoraan lain nojalla säädetyt muutokset rakennusjärjestykseen sekä määräysten oikeudellinen ulottuvuus ja ehdotuksia harkinnanvaraisista uudistamistarpeista | 4 |
| 1.1 Lähtökohdat ja tavoitteet ja suoraan lain nojalla säädetyt muutokset rakennusjärjestykseen | 4 |
| 1.2 Määräysten oikeudellinen ulottuvuus ja ehdotuksia harkinnanvaraisista uudistamistarpeista | 5 |
| 2 Rakennusjärjestyksen vaikutusten selvittäminen ja arvioiminen, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen, rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyvä hallintomenettely sekä prosessin aikataulu ja vaiheet | 6 |
| 2.1 Rakennusjärjestyksen vaikutusten selvittäminen ja arvioiminen | 6 |
| 2.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen | 7 |
| 2.3 Rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyvä hallintomenettely | 8 |
| 2.4 Prosessin aikataulu ja vaiheet | 8 |



Alkusanat

Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Uudistuvan rakentamisen sääntelyn myötä uudistuvat myös kuntien rakennusjärjestykset. Uuden rakentamislain 28 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen uusimisesta. Pykälän mukaan, kunnan olisi uusittava rakennusjärjestyksensä tämän lain mukaiseksi. Syynä on esimerkiksi tarkistaa rakennusjärjestyksessä mainittua lupakynnystä tämän lain mukaiseksi sekä tarve poistaa rakennusjärjestyksen ilmoitusmenettely, jota laki ei tunne. Rakennusjärjestyksen uusimiselle varataan aikaa kaksi vuotta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:n mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava kaavoja valmisteltaessa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä (MRL 15 §, MRL 62).

MRL 62 §:ssä säädetään seuraavasti:

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

MRL 62 §:n vuorovaikutusmenettely toteutetaan suunnitelmalla, jota vakiintuneesti kutsutaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaksi. Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luodaan katsaus rakennusjärjestyksen normipohjaan sekä kerrotaan rakennusjärjestyksen laadintatyön lähtökohdista ja tavoitteista sekä osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyistä (jäljempänä OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan riittävän vuorovaikutuksen arvioimiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää rakennusjärjestyksen uudistamistyön aikana. Todettakoon, että nykyinen rakennusjärjestys toimii sisällöllisenä pohjana muutoksille.

(perustetaan työryhmä) Työryhmä kuulee viranhaltijoita ja asiantuntijoita aina tarpeen mukaan uudistustyön edetessä. Samanaikaisesti kaupungin konsernipalveluissa valmistellaan kaupungin hallintosääntöä vastaaman uudistuksen vaatimuksia. Uudistustyön vireille tulosta ja etenemisestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla.

1.1 Päivittämisen lähtökohdat, tavoitteet ja suoraan lain nojalla säädetyt muutokset rakennusjärjestykseen sekä määräysten oikeudellinen ulottuvuus

1.2 Lähtökohdat ja tavoitteet ja suoraan lain nojalla säädetyt muutokset rakennusjärjestykseen

Uuden rakennuslain keskeinen tavoite on rakennuslupaprosessin sujuvoittaminen, johon pyritään yksinkertaistamalla lupajärjestelmää, nostamalla lupakynnystä ja tarjoamalla mahdollisuus ratkaista rakentamislupaan kuuluva sijoittamisen edellytysten harkinta erikseen. Kuntien rakennusjärjestyksissä on paikallisia määräyksiä, jotka muuttuvat tarpeettomiksi tai ovat ristiriitaisia lupakynnyksen nousemisen vuoksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain rakennus- ja toimenpideluvat yhdistetään yhdeksi lupamuodoksi, rakentamisluvaksi. Prosessi sujuvoituu, kun ei tarvita pohdintaa kahden eri lupamuodon välillä. Täsmällisillä, lähinnä koon kautta määritellyillä kriteereillä säädetään kaikissa tilanteissa rakentamislupaa edellyttävät uudet rakennuskohteet. Suoraan rakentamislain 42 § perusteella vapautetut rakennuskohteet ovat seuraavat:

- 1)kooltaan alle 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus
- 2)kooltaan alle 50 neliometriä oleva katos;
- 3)yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa alle viisi luonnollista henkilöä
- 4)alle 30 metriä korkea masto tai piippu
- 5)alle 2 neliometrinen suuruinen valaistu mainoslaite

Kunnalla olisi kuitenkin rakennusjärjestyksessä mahdollisuus vapauttaa näitä muita kuin täsmällisesti määriteltyjä uudiskohteita rakentamisluvasta, jos hanketta voidaan pitää vähäisenä.

Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistama rakennusjärjestyksen ilmoitusmenettely lupamenettelyn vaihtoehtona merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäisessä rakentamisessa jäisi uudesta laista pois. Tosin mainittakoon, ettei ilmoitusmenettelyä ole otettu käyttöön nykyisessäkään Järvenpään rakennusjärjestyksessä.



1.3 Määräysten oikeudellinen ulottuvuus

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.¹ Tunnusmerkkinä on syytä korostaa nimenomaan paikallisuutta, jolla on luonnollisesti välittömämpi yhteys alueellisuuteen kuin valtakunnallisuuteen. Rakentamislaki sääntelee maankäyttöä ja rakentamista valtakunnallisella tasolla, ja koska sitä normihierarkisesti sovelletaan yli rakennusjärjestyksen, rakennusjärjestykseen ei ole syytä sisällyttää sellaisia määräyksiä, joita sovelletaan rakentamislain nojalla joka tapauksessa. Myös kaavat ovat normihierarkisesti ylempiasteisia rakennusjärjestykseen nähden, joten myöskään kaavoissa säädelyjen seikkojen yksityiskohtainen läpikäynti rakennusjärjestyksessä ei ole tarpeen. Rakennusjärjestyksen rooli on rakentamislakia ja kaavoja täydentävä.

Rakentamislain 17 §:ssä määrätään rakennusjärjestyksestä. Kyseisen pykälän tarkoituksena on toimia oikeudellisena kehyksenä sille, mistä asioista voidaan antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä.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

¹ Huomioitava on, että Järvenpäässä on voimassa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen laatimat ympäristömääräykset, joita toiminnanharjoittajien tulee noudattaa myös rakentamisessa. Määräysten noudattamista valvoo ympäristökeskus ja ne on laadittu ympäristönsuojelulainsäädännön perusteella. Rakennusjärjestys kuuluu luonnollisesti rakentamislain soveltamisalaan, ja siksi se laaditaan rakentamislain puitteissa.

² Perustuslakivaliokunnan lausunto PeVL 38/1998 vp koskee MRL:n säätämiseen johtanutta hallituksen esitystä (HE 101/1998 vp). Valiokunta lausui kaavoista ja rakennusjärjestyksestä muun muassa:

”Eri kaavojen ja rakennusjärjestyksen sääntelyala ei säädöstekstin perusteella muodostu kovin tarkkarajaiseksi, koska sääntely perustuu kauttaaltaan varsin yleisluonteisiin, usein joustavia ilmaisuja sisältäviin säännöksiin. Ehdotusten arvioinnissa on ilmeisen välttämätöntä ottaa huomioon säänneltävän asian erityisluonne ja siihen kytkeytyvä pitkäaikainen sääntelytraditio, jossa lakia alemman asteisella sääntelyllä eli kaavojen ja rakennusjärjestyksien määräyksillä on perinteisesti ollut huomattava asema. Tämä liittyy yhdyskuntasuunnittelun luonteeseen, jossa on välttämätöntä antaa merkitystä paikallisille oloille. Ehdotusten arvioinnissa ei voi sivuuttaa sitä, että kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätös on saatettavissa riippumattoman tuomioistuimen tutkittavaksi ja että sääntelyssä käytettävien joustavien normien sisältö vakiintuu viime kädessä oikeuskäytännössä, erityisesti korkeimman hallinto-oikeuden tulkintakäytännön perusteella. Tällaiset näkökohdat oikeuttavat valiokunnan käsityksen mukaan sen, että kaavoja ja rakennusjärjestyksiä koskevat säännökset laissa jäävät jonkin verran sitä tasoa yleisluontoisemmiksi, jota perusoikeuksia koskevan sääntelyn tarkkuudelta on etenkin perusoikeusudistuksen jälkeen vaadittu. ... Valiokunta pitää valtiosääntöoikeudellisista syistä asianmukaisena, että (rakennusjärjestyksessä annettavista määräyksistä annettava) luettelo kirjoitetaan sanamuodoltaan periaatteessa tyhjentyväksi. ... Tällöin luettelo toimii oikeudellisena arviointi pohjana sille, voidaanko jostakin asiasta ylipäätään antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä.

koskevia seikkoja. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Hallituksen esityksessä on esimerkinomaisesti täsmennetty 17§:n edellä esitettyä yleisluontoista ja jäsentymätön luetteloa seuraavasti: ” Rakennusjärjestyksellä voitaisiin rakentamislupaa koskevan 42 §:n 2 momentin mukaisesti määrätä, milloin kyseisiä rakennuskohteita pidettäisiin vähäisinä eikä rakentamislupaa edellytettäisi. Tällaisia rakennuskohteita ovat esimerkiksi sellaiset julkisivumuutokset, joilla ei ole vaikutusta kaupunki tai ympäristökuvaan, asuinhuoneistojen yhdistäminen ja jakaminen tai maalämmön keruupiirit. Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä, mitkä kunnan alueet katsottaisiin suunnittelutarvealueiksi. Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä toisin esimerkiksi rakennuspaikalta edellytettävistä vähimmäisvaatimuksista, kuten tuhannen neliömetrin vähimmäiskoosta.

2 Rakennusjärjestyksen vaikutusten selvittäminen ja arvioiminen, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen, rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyvä hallintomenettely sekä prosessin aikataulu ja vaiheet

2.1 Rakennusjärjestyksen vaikutusten selvittäminen ja arvioiminen

Rakennusjärjestyksen laadintyön tavoitteet ovat kaksinaisia, toisaalta pyritään vähentämään maankäytön ympäristövaikutuksia, mutta samalla pyritään myös sujuvoittamaan maankäyttöä. Tämän laadintyön yleisenä pyrkimyksenä on välttää mainittujen tavoitteiden välisiä ristiriitoja, niin että nämä tavoitteet pikemminkin täydentäisivät toisiaan.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vaikutusten arvioinnissa on tarkoituksena selvittää (tarpeellisessa määrin) rakennusjärjestyksen muutoksen toteuttamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia ennakolta. 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.



Rakennusjärjestyksen uudistamisen vaikutuksia arvioidaan edellä esitetyn juridisen rajauksen puitteissa alla jaottelun mukaan:

- kaupunkikuvalliset ja arkkitehtuuriset vaikutukset
- viranomaisohjausvaikutukset
- turvallisuusvaikutukset
- ympäristövaikutukset
- energiataloudelliset vaikutukset
- vaikutukset asuinympäristön viihtyisyyteen
- taloudelliset vaikutukset

Vaikutustenarviointityö toteutetaan virkatyönä ja se valmistuu sen jälkeen, kun osalliset ovat lausuneet rakennusjärjestysluonnoksesta.

2.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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.

Mielipiteitä työn eri vaiheissa voi jättää mm. seuraavilla tavoilla:

- lausunnot eri viranomaisilta ja yhteisöiltä
- projektiryhmän työskentely (projektiryhmä kutsuu asiantuntijoita tarpeen mukaan)
- mielipiteiden ja muistutusten jättäminen nähtävillä olojen aikana
- rakennusjärjestystä esitellään tarvittaessa yleisötilaisuuksissa
- ottamalla suoraan yhteyttä työryhmäryhmän jäseniin sähköpostiviesteillä

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 §).

- kaupungin asukkaat, maanomistajat ja hallinto-oikeuden omistajat
- kaupungissa toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurakunnat ja järjestöt



- naapurikunnat

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

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ja Liikennevirasto
- Pelastuslaitos
- Museoviranomainen
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, TUKES, K-U vesi, Järvenpään Vesi

2.3 Rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyvä hallintomenettely

Uusi rakennusjärjestys viedään valtuuston hyväksyttäväksi vasta 2025 vuoden alussa, koska uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025, ja tarkoituksena on saada rakennusjärjestys sisällöllisesti, että myös muodollisesti vastaamaan uutta rakentamislakia. Prosessiin liittyvässä hallintomenettelyssä noudatetaan nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaista menettelyä, koska prosessi viedään hyvin pitkälle nykyisen maankäyttö ja rakennuslain voimassaoloaikana. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja MRL 65 §:ssä ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

2.4 Prosessin aikataulu ja vaiheet

Vaihe1) Rakennusjärjestyksen uusimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään kaupunkikehityslautakunnassa xx-xx-xxxx , jossa myös asetetaan ko. suunnitelma nähtäville. Osalliset voivat lausua OAS:n sisällöstä xx.xx.xxxx mennessä joko kirjeellä tai sähköpostilla, joka on osoitettu Järvenpään kaupungin kirjaamoon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Vaihe 2) Työryhmä laatii luonnoksen uudesta rakennusjärjestyksestä sekä vaikutusten arvioinnin, joka viedään kaupunkikehityslautakunnalle hyväksyttäväksi xxxx. Jos kaupunkikehityslautakunta hyväksyy luonnoksen, asetetaan rakennusjärjestysluonnos



nähtäville. Luonnos rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Samalla pyydetään lausunnot elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta, naapurikunnilta sekä muilta osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Vaihe3) Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi käsitellään kaupunkikehityslautakunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Rakennusjärjestyksen muutosehdotus on MRA 6 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kaupunkikehityslautakunnalle osoitettu muistutus Järvenpään kaupungin kirjaamoon joko kirjeellä tai sähköpostilla. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

Vaihe 4) Rakennusvalvonta käsittelee rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot ja esittää rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymistä kaupunkikehityslautakunnalle. Kaupunkikehityslautakunta esittää hyväksymistä edelleen kaupunginhallitukselle, joka päättää hyväksyä muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja ehdotukseen mahdollisesti tehtävät tarkistukset. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Vaihe 5) Uuden rakentamislain mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaupunginhallitus esittää rakennusjärjestysehdotuksen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille viranomaisille, kaupungin jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet päivitysehdotuksen ollessa nähtävillä. Voimaan tullut rakennusjärjestys lähetetään maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, naapurikunnille sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lähetetään ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Vaihe 6) Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Päivitetty rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja siitä on kuulutettu, kuten kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

LISÄTIETOJA:

Aineistoon voit tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa xxxxx.

Uudistamistyöstä antaa lisätietoja: alueidenkäytön asiantuntija Ville Voima, 040 315 2354

ville.voima@jarvenpaa.fi .