

## RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päivityshistoria 14.2.2024

#### 1. YLEISTÄ

##### 1.1 Lähtötilanne ja uudistamistyön tavoite

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.

Pirkkalan kunta on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain mukaiseksi. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §). On kuitenkin tarkoituksenmukaista saada uusi rakennusjärjestys voimaan hyvissä ajoin ennen säädettyä määräaikaa.

Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.6.2016 voimaan tullut Pirkkalan kunnan rakennusjärjestys.

##### 1.2 Rakennusjärjestyksen määräykset

Rakentamislain 17.1 §: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 kiinteistönomistajille 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 voidaan myös osoittaa suunnittelutarvealueeksi alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (MRL 16.3 §, 1.1.2025 lähtien alueidenkäyttölaki)

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 §). Säännös ei kuitenkaan koske alueita, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus on jo osoitettu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

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

### 1.3 Rakennusjärjestyksen valmistelu

Rakennusjärjestystä valmistellaan ennen rakentamislain voimaantuloa, joten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti 1.1.2025 asti.

Rakennusjärjestystä valmistelea rakennusvalvonta ja kaavoitus. Valmistelutyössä tukeudutaan myös kunnan muihin asiantuntijatahoihin, kuten ympäristönsuojeluun, terveydensuojeluun ja yhdyskuntatekniikkaan.

Nykyinen rakennusjärjestys toimii sisällöllisenä pohjana uudelle rakennusjärjestykselle. Ennakkoon saadun tiedon mukaan Kuntaliitto tulee kevään 2024 aikana julkaisemaan rakennusjärjestyksen uuden mallirungon, jota pyritään hyödyntämään rakennusjärjestyksen uudistamisessa.

## 2. VUOROVAIKUTUS, OSALLISET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 2.1 Vuorovaikutus

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa, 63 §:ssä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

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

Rakennusjärjestystä laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia rakennusjärjestyksen tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä vaikutusten arvioinnista. Riittävän kattavan vuorovaikutuksen arvioimiseksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

(OAS). Alkuperäistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa päivittää rakennusjärjestyksen uudistamisprosessin aikana.

Rakennusjärjestyksen valmistelun vireille tulosta tulee ilmoittaa niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa rakennusjärjestyksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Rakennusjärjestysehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava rakennusjärjestyksen tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus).

## 2.2 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisia ovat kaikki Pirkkalan kunnan asukkaat, kunnan alueella toimivat yhteisöt ja yritykset, maanomistajat, kiinteistön omistajat sekä kaikki ne, joiden oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa valmistelussa käsitellään.

## 2.3 Vaikutusten arviointi

Rakennusjärjestyksen uudistamiseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin uudistetun rakennusjärjestyksen aiheuttamia vaikutuksia. Vaikutuksia arvioidaan uudistamistyön ajan osana prosessia. Vaikutuksia arvioidessa käytetään vertailukohtana nykyistä rakennusjärjestystä. Osallisten esittämät näkemykset huomioidaan vaikutusten arvioinnissa.

## 3. TIEDOTTAMINEN SEKÄ OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

### 3.1 Tiedottaminen

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman, rakennusjärjestysluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolosta sekä rakennusjärjestyksen voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan verkkosivuilla ja Pirkkalainen-lehdessä.

Rakennusjärjestyksen uudistamishankkeen etenemisestä tiedotetaan kunnan verkkosivuilla.

### 3.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä rakennusjärjestysluonnoksesta. Esitetyt mielipiteet arvioidaan ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan rakennusjärjestyksen uudistamisprosessissa ja rakennusjärjestysehdotusta laadittaessa.

Kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutukset arvioidaan ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan lopullista rakennusjärjestystä laadittaessa.

Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa OAS:in, rakennusjärjestysluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläoloaikana.

## 4. VALMISTELUPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU

### 4.1 Aloitus

Rakennusjärjestyksen uudistamistyö tulee vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä, jolloin lautakunta myös asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

### 4.2 Valmisteluvaihe ja luonnos

Valmisteluvaiheessa tehdään tarvittavia selvityksiä ja tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Selvitysten ja saadun palautteen pohjalta laaditaan rakennusjärjestysluonnos. Yhdyskuntalautakunta päättää luonnoksen asettamisesta nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten, sekä tarvittavien alustavien lausuntojen pyytämisestä. Luonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

### 4.3 Ehdotus

Luonnoksen ja sen nähtävilläpidon yhteydessä saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus rakennusjärjestyksen uudistamiseksi. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen asettamisesta nähtäville kuulemista varten, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Ehdotuksesta saatujen palautteiden sekä lausuntojen pohjalta laaditaan tarvittaessa muutosehdotus. Jos muutokset ovat oleellisia, muutettu ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville 30 päivän ajaksi ennen lopullista käsittelyä. Ehdotuksesta saatu palaute käsitellään yhdyskuntalautakunnassa, joka esittää rakennusjärjestyksen hyväksymistä kunnanhallitukselle ja -valtuustolle.

### 4.4 Hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyy Pirkkalan kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätös annetaan tiedoksi kuntalain 140 §:n mukaisesti kunnan verkkosivuilla (RakL 26 §).

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään kuntalaissa (RakL 21 §).

### 4.5 Voimaantulo

Rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman (RakL 23 §).

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. (RakL 24 §).

### 4.6 Alustava aikataulu

- Vireilletulo ja OAS nähtävillä: helmi-maaliskuu 2024
- Rakennusjärjestysluonnos nähtävillä: elo-syyskuu 2024
- Rakennusjärjestysehdotus nähtävillä: loka-marraskuu 2024
- Hyväksymisen päätöksenteko: tammi-helmikuu 2025
- Rakennusjärjestyksen voimaantulo: 1.4.2025

Aikataulua voidaan muuttaa ja tarkentaa rakennusjärjestyksen uudistamistyön aikana.

## 5. PALAUTE JA LISÄTIEDOT

### 5.1 Palaute

Kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä ja antaa palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sen nähtävilläoloaikana 21.2.–6.3.2024.

Mielipiteet ja palaute tulee osoittaa Pirkkalan yhdyskuntalautakunnalle ja toimittaa kunnan kirjaamoon. Palautteessa tulee olla viitteenä asian diaarinumero PIR/94/0101/2024.

Pirkkalan kunta / yhdyskuntalautakunta  
PL 1001  
33961 PIRKKALA

Sähköpostiosoite: kirjaamo@pirkkala.fi

Käyntiosoite:  
Pirkkalan kunta / Asiointipiste  
Viistokuja 3  
33960 PIRKKALA

### 5.2 Lisätiedot

Rakennusjärjestyksen uudistamishankkeen etenemistä voi seurata kunnan verkkosivuilla, osoitteessa [www.pirkkala.fi/](http://www.pirkkala.fi/)

Lisätietoja rakennusjärjestyksen uudistamisesta antavat:

Rakennustarkastaja Tuomo Kinnunen, 050 313 7642  
Kaavoitusjohtaja Matti Jääskeläinen, 050 303 4966

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@pirkkala.fi

Käyntiosoite:  
Pirkkalan kunta / Asiointipiste  
Viistokuja 3  
33960 PIRKKALA