

## **RAKENNUSJÄRJESTYS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain edellyttämä rakennusjärjestyksen uudistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on kuvata rakennusjärjestyksen uudistamisprosessia sekä sen tavoitteita ja tarpeita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa myös uudistamistyön vaiheita sekä eri vaiheisiin sisältyviä osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen ajoittuu päällekkäin kahden eri lain voimassaoloaikaan. Uusi Rakentamislaki (RakL) tulee voimaan 1.1.2025. Rakentamislain 17.1 §:n mukaisesti kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakentamislain 19 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen hyväksymisestä, kuulemisesta ja julkaisemisesta.

Nykyistä Maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL) ja sen rakennusjärjestyksen valmistelua koskevia pykälää sovelletaan rakennusjärjestyksen uudistamistyössä 31.12.2024 asti. (MRL 15, 62 ja 65 §).

Maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu 1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölakiksi. Lakiin jää voimaan mm. sen alueidenkäyttötavoitteita ja kaavoitusjärjestelmää koskevat säännökset.

Nykyinen Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) ja sen rakennusjärjestyksen laatimista koskeva 6 § säilyy voimassa myös 1.1.2025 alkaen. Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedottaminen (MRA 94 §) ja rakennusjärjestyksen voimaantulosta tiedottaminen (MRA 95 §) ovat myös voimassa.

### **RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TEHTÄVÄ JA TARKOITUS**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys (MRL 14 §), (RakL 17.1§).

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle 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 päättää joidenkin toimenpiteiden jättämisestä luvanvaraisuuden ulkopuolelle. Siinä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. (RakL 17.4§)

Rakennusjärjestyksessä on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia asiakokonaisuuksia:

- rakentaminen haja-asutusalueella ja käyttötarkoituksen muutos
- suunnittelutarvealue
- rakentamisen luvanvaraisuus
- tulvariskialueet
- pohjavesien suojelu
- hulevesien käsittely

Kotkan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 25.9.2017. Rakentamislain siirtymäsäännöksen mukaisesti rakennusjärjestys on muutettava rakentamislain mukaiseksi viimeistään 1.1.2027 (RakL 28 §).

Kotkan kaupungin tavoitteena on aikataulullisesti huomioida rakennusjärjestyksen uudistamistyössä rakentamislakiin tulevat muutokset, joiden on ympäristöministeriön mukaan tarkoitus olla eduskuntakäsittelyssä syyskuussa 2024. Uuden rakennusjärjestyksen arvioidaan tulevan voimaan kesällä 2025.

Tavoitteena rakennusjärjestyksen uudistuksella on selkeyttää rakentamisen ohjeistusta ja poistaa ristiriitaisuudet nykyisen rakennusjärjestyksen ja tulevan Rakentamislain väliltä. Uudessa rakennusjärjestyksessä on tarkoitus erotella selkeästi määräykset ja suositukset. Tarvittaessa viitataan asiaa koskeviin lakipykäliin. Kokonaisuudesta on tarkoitus tehdä helppokäyttöinen ja helposti tulkittava rakentamista ohjaava asiakirja. Kotkan nykyistä rakennusjärjestystä hyödynnetään sisällöllisenä pohjana muutoksille. Kuntaliitto on julkaissut rakennusjärjestyksestä uuden mallirungon, jonka hyödynnettävyyttä myös arvioidaan uudistamistyön yhteydessä.

## **OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS**

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 §).

Osallisia ovat

- kaupungin asukkaat, maanomistajat ja hallintaoikeuden omistajat
- kaupungissa toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurakunnat ja järjestöt
- kaupungin eri hallintokunnat ja luottamuselimet
- naapurikunnat
- Kaakkois- Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Museovirasto
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- TUKES
- Väylävirasto
- Liikenne ja viestintävirasto Traficom

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL §: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.

## **VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN JA ARVIOINTI**

Rakennusjärjestysuudistukseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää ennakolta 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.

Osallisten esittämät näkemykset huomioidaan vaikutusten arviointityössä. Rakennusjärjestysmuutoksen vaikutuksia arvioidaan alla olevan jaottelun mukaan.

- vaikutukset lainsäädännöstä
- kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset
- viranomaisohjausvaikutukset
- terveellisyys- ja turvallisuusvaikutukset
- ympäristövaikutukset
- energiataloudelliset vaikutukset
- vaikutukset asuinympäristön viihtyisyyteen
- taloudelliset vaikutukset

## **LAADINTAPROSESSI JA LAATIMISEN ALUSTAVA AIKATAULU**

### Vireilletulo

Rakennusjärjestyksen uudistustyön vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä tarpeen mukaan lehdistössä. Valmistelu

Rakennusvalvonnan vetämä työryhmä laatii rakennusjärjestyksen luonnoksen selvitysten ja saadun palautteen pohjalta. Kotkan ympäristölautakunta päättää luonnoksen asettamisesta nähtäville ja tarvittavien lausuntojen pyytämisestä.

Luonnos asetetaan nähtäville ja asettamisesta kuulutetaan kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä tarpeen mukaan lehdistössä. Kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen mielipide Kotkan rakennusvalvonnalle nähtävillä oloaikana.

### Ehdotus

Luonnoksen ja sen nähtävillä pidon yhteydessä saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus rakennusjärjestyksen uudistamisesta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville MRA 6 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi, jolloin kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on mahdollisuus jättää siitä muistutus. Viranomaislausunnot pyydetään samanaikaisesti.

## **HYVÄKSYMINEEN JA VOIMAANTULO**

Ympäristölautakunta esittää rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä tarpeen mukaan lehdistössä.

### **TAVOITEAIKATAULU**

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS, nähtävillä 30 vrk, voit jättää mielipiteen 7/2024 – 8/2024
- luonnoksen valmistelu, nähtävillä 30 vrk, voit jättää mielipiteen 9/2024 – 10/2024
- ehdotuksen valmistelu, nähtävillä 30 vrk, voit jättää muistutuksen 1/2025 – 2/2025
- hyväksyminen kaupunginvaltuustossa, valitusaika 30 vrk, valitusmahdollisuus Itä-Suomen hallinto-oikeus 2/2025 – 3/2025
- kuulutus rakennusjärjestyksen voimaantulosta 4/2025