
MUSTASAAREN KUNTA
RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN OAS

23701834

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA OAS



8.4.2021



1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan mitä rakennusjärjestyksen uudistamisessa ollaan tekemässä ja mihin tavoitteisiin työllä pyritään. OAS:ssa kerrotaan myös mitä vaikutuksia uudistyön kuluessa selvitetään sekä miten hanke etenee ja miten kuntalaiset voivat siihen vaikuttaa.

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 (MRL) 15 §:n mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava kaavoja valmisteltaessa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä.

2 MIKÄ ON RAKENNUSJÄRJESTYS?

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 14.1 § mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Sen määräykset voivat kuitenkin olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Rakennusjärjestyksessä annetaan 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 maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (MRL 14.2 §).

Rakennusjärjestyksessä esitetyt määräykset voivat koskea

- rakennuspaikkaa,
- rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista,
- rakennuksen sopeutumista ympäristöön,
- rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia,
- rakennetun ympäristön hoitoa,
- vesihuollon järjestämistä,
- suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä
- muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa (MRL ja MRA) on rakennusjärjestykseen liittyen lisäksi annettu säädöksiä, jotka koskevat suunnittelutarvealueita, rantavyöhykkeelle rakentamista, rakennus- ja toimenpidelupia ja ilmoitusmenettelyä sekä eräitä muita vähäisempää rakentamista koskevia säännöksiä (MRL 16.3 §, MRL 72 §, MRL 126 a §, 129.1 §, 129 a §, MRA 59.2 §, MRA 61 §).

Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa suunnittelutarvealueeksi alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisen

ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta (MRL 16 §).

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. (MRL 14 §)

3 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Lähtökohdat

Mustasaaren kunnan nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2013 (§ 91) ja se on tullut voimaan 1.8.2013.

Rakennusjärjestyksen päivittäminen on tarpeen, koska maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö on hyväksymisen jälkeen monilta osin muuttunut. Uudistettava rakennusjärjestys laaditaan vastaamaan voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain ja muun lainsäädännön vaatimuksia ja siinä pyritään mahdollisuuksien mukaan huomioimaan myös vireillä olevat lainsäädäntöuudistukset. Työssä otetaan myös huomioon Suomen kuntaliiton päivitetty opas rakennusjärjestyksen laatimiseen.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteet

- Rakennusjärjestyksen tulee olla kuntalaisen kannalta helppolukuinen ja selkeä. Määräysten tulee myös olla mahdollisimman yksiselitteiset ja helposti ymmärrettävät.
- Rakennusjärjestyksen uudistamisella tuetaan kunnan strategian toteuttamista.
- Rakennusjärjestyksen uudistamisessa kiinnitetään erityistä huomiota paikallisiin arvoihin, ominaispiirteisiin ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin ympäristöihin sekä edistetään niiden säilymistä.
- Edistetään Mustasaaren kehittämistä viihtyisäksi, pientalovaltaiseksi kunnaksi, jonka rakentamistapa kunnioittaa perinteitä sekä kunnan eri osien ominaispiirteitä ja rakennuskantaa.
- Edesautetaan energiatehokkaan, turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön luomista.
- Kestävyys.
- Otetaan erityisesti huomioon lasten, ikäihmisten ja erityisryhmien tarpeet.
- Huomioidaan uusimmat säädökset ja viranomaismääräykset koskien rakennusten energiataloutta, lämmitysjärjestelmiä, jätevesien puhdistamista sekä rakentamisen aikaista kosteudenhallintaa.
- Huomioidaan valtioneuvoston vuonna 2017 hyväksymät uudistetut valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet.
- Ranta-alueilla selkeytetään määräyksiä koskien rakennuspaikkojen aitausta, rakennusten lasipintojen kokoa sekä laitureita ja muita rannan rakenteita.
- Selvitetään mahdollisuudet ilmoitusasioista luopumiseen.
- Määritellään uudestaan toimenpidelupien tarve mm. pienten rakennelmien ja joidenkin julkisivutoimenpiteiden osalta.

- Selkeytetään rakennusten yhteyteen tehtävien lasiterassien ja vastaavien rakennelmien rakentamista koskevia määräyksiä.
- Selvitetään, onko tarpeen antaa tarkempia määräyksiä liittyen eläinten pitoon.
- Selvitetään tarpeet vesihuoltoa koskeviin uusiin määräyksiin.
- Selkeytetään määräyksiä koskien maamassojen varastointia sekä betonimurskeen käyttöä rakentamiseen.
- Selvitetään tarpeet uusiin määräyksiin koskien rakentamista pohjavesialueelle.
- Selvitetään rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten kytkennät ja tarpeet yhteensovittamiseen.
- Selvitetään rakennusjärjestyksen sisältöä liittyen ilmastonmuutoksen torjuntaa ja siihen sopeutumiseen.

4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Rakennusjärjestyksen uudistamiseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on ennalta selvittää rakennusjärjestyksen muutoksen toteuttamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia.

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana käytetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaista vaikutusten jäsentelyä. Arvioinnissa tarkastellaan uudistettavan rakennusjärjestyksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä tai välillisiä vaikutuksia

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla nykyistä ja muutettua rakennusjärjestystä. Vaikutusten arviointi laaditaan uudistuksen luonnosvaiheessa ja sitä täydennetään ehdotusvaiheessa, jolloin hyödynnetään mm. luonnosvaiheesta saatu palaute.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä käytetään tarpeelliselta osin kunnan kaavoituksen yhteydessä laadittuja luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksiä.

5 OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia rakennusjärjestyksen laatimisessa ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 15§ ja 62 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavojen ja myös rakennusjärjestyksen laatimisen prosessi tulee järjestää niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Myös työn lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista valmistelun vaihtoehdoista tulee tiedottaa osallisille.

Alustavan tarkastelun perusteella rakennusjärjestyksen uudistamisessa osallisia ovat mm.

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- kunnan asukkaat, kiinteistöjen ja vesialueiden omistajat ja haltijat
- kunnassa työssä käyvät henkilöt
- kunnassa toimivat yritykset
- kunnassa toimivat rekisteröidyt yhdistykset, seurat ja järjestöt

Mustasaaren kunnan omat hallintoyksiköt ja luottamuselimet

- kunnanhallitus, asuminen ja ympäristö, kulttuuri ja vapaa-aika, elinkeinot, opetustoimi, hoivapalvelut
- kaikki kunnan lautakunnat ja kunnanhallituksen jaokset
- elinkeinoneuvosto, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, nuorisovaltuusto

Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

- naapurikunnat, Vaasa, Laihia, Maalhti, Vöyri
- Pohjanmaan liitto,
- Pohjanmaan ELY,
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjanmaan pelastuslaitos,
- Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Metsäkeskus
- Väylävirasto

Kunnan alueella toimivat yhdyskuntatekniikan toimijat

- Vesihuollon ja viemäroinnin toimijat (kunta, paikalliset vesiosuuskunnat)
- Tietoliikenne-, puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt; Stormossen Oy

Luetteloa ajantasaistetaan OAS:n kuulemisen ja osalliseksi ilmoittautumisen perusteella.

6 TIEDOTTAMINEN JA ALUSTAVA AIKATAULU

Tiedottaminen

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olost, yleisötilaisuuksista ja työpajoista sekä rakennusjärjestyksen muutosluonnoksen ja muutosehdotuksen asettamisesta nähtävillä ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla. Mustasaaren kunta kuuluttaa ilmoituksistaan Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa, kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaari.fi.

Alustava aikataulu

Työn alustavana tavoiteaikatauluna on, että

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään nähtävillä asetettavaksi huhtikuussa/toukokuussa 2021
- uuden rakennusjärjestyksen luonnos on nähtävillä syksyllä 2021
- rakennusjärjestyksen ehdotus valmistuu keväällä 2022
- rakennusjärjestys hyväksytään valtuustossa kesällä ja astuu voimaan syksyllä 2022.

7 OSALLISTUMISMAHDOLLISUUDET JA RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMISEN VAIHEET

Vireille tulo, aloitusvaihe (04-06/2021)

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta kuulutetaan Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa, kunnan verkkosivuilla ja kunnan virallisella ilmoitustaululla.

Työn aloitusvaiheessa keväällä 2021 järjestetään yleinen infotilaisuus osallisille. Tilaisuus järjestetään koronarajoitteiden vuoksi netin kautta. Lisäksi työn aloitusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

Kesän 2021 alussa järjestetään myös työpaja tai työpajat kunnan luottamushenkilöille ja eri osallistahoille edellyttäen, että järjestäminen on koronatilanne huomioiden tuolloin mahdollista. Työpajoissa käsitellään rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteita ja alustavaa sisältöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä virastotalossa sekä kunnan verkkosivuilla www.mustasaari.fi koko rakennusjärjestyksen uudistamistyön ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa päivittää uusimistyön aikana.

Luonnosvaihe (08-12/2021)

Luonnos uudistetusta rakennusjärjestyksestä laaditaan huomioiden myös aloitusvaiheen vuorovaikutus. Luonnos asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi loppusyksystä 2021. Tällöin kunta:

- asettaa luonnoksen nähtäville virastotaloon osoitteeseen Keskustie 4, 65610 Mustasaari;
- kuuluttaa luonnoksen nähtävillä olosta Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa;
- pyytää luonnoksesta lausunnot kunnan omilta luottamuselimiltä, kunnan ulkopuolisilta viranomaistahoilta sekä yhdyskuntatekniikan toimijoilta kunnan alueella.

Nähtävillä olon aikana järjestetään yleinen infotilaisuus sekä työpajat kunnan luottamushenkilöille ja eri osallistahoille.

Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen mielipiteensä kuntaan nähtävillä olon aikana yhteystiedoissa mainittuun osoitteeseen.

Ehdotusvaihe (01-06/2022)

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi.

Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan keväällä 2022 julkisesti nähtäville MRA 6 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Osallisilla on nähtävillä olon aikana mahdollisuus jättää rakennusjärjestyksestä kirjallinen muistutuksensa kuntaan yhteystiedoissa mainittuun osoitteeseen.

Rakennusjärjestysehdotuksesta on MRA 6 §:n mukaan myös pyydettävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa. Tarpeen mukaan kunta pyytää rakennusjärjestysehdotuksesta lausunnot myös muilta viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Hyväksyminen (08/2022)

Jos oleellisia muutoksia ehdotukseen ei nähtävillä olon jälkeen tehdä, saatetaan rakennusjärjestys hyväksymiskäsittelyyn.

Uuden rakennusjärjestyksen hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä tiedotetaan julkisella kuulutuksella ja hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto viranomaisille. Valitusaika on 30 päivää siitä, kun kunnanvaltuuston hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja julkaistaan. Mahdolliset valitukset hyväksymispäätöksestä osoitetaan hallinto-oikeuteen.

Voimaantulo

Tavoitteena on, että uudistettu rakennusjärjestys astuu voimaan syksyllä 2022, kun kunnanvaltuuston päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu.

8 LISÄTIEDOT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään suunnittelun kuluessa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettamiseen asti.

Lisätiedot sekä kirjalliset mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Mustasaaren kunta

Johtava rakennustarkastaja
Michael Ek
osoite: Keskustie 4, 65610 Mustasaari
puhelin: 050 569 7386, sähköposti: etunimi.sukunimi@mustasaari.fi

SWECO Infra & Rail Oy

Johtava asiantuntija
Jouko Riipinen
Puhelin: 044 555 9796, sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi