

Rakennusjärjestyksen uudistaminen; Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Rakennusvalvontajaosto 29.10.2025 § 3
103/10.03.99.00/2025

Perustelut / taustaa

Rakennusjärjestys on rakentamislakia (RakL 751/2023), 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.

Punkalaitumen kunta on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaantulleen rakentamislain mukaiseksi. Rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §)

Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.8.2000 (kvalt 29.6.2000 § 28) voimaan astunut Punkalaitumen kunnan rakennusjärjestys.

Työn tavoitteet

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. 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 tarpeelliset määräykset. 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 sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä 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 (alueidenkäyttölaki).

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 §).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee rakennusjärjestyksen vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. Rakennusjärjestyksen uusimistyön käynnistymisen merkiksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka sisältää alustavat yleistavoitteet. OAS:aa täydennetään ja täsmennetään valmistelutyön kuluessa muun muassa tarkempien tavoitteiden muotouduttua sekä osallistumistapojen kehittyessä.

Osalliset

Rakennusjärjestyksen uusimistyön keskeisiä osallisia ovat Punkalaitumen asukkaat, maanomistajat, kunnassa työskentelevät ja alueella toimivat yritykset sekä yhdistykset, seurat ja järjestöt. Lisäksi osallisia ovat Punkalaitumen kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet sekä muut viranomaiset ja yhteistyötahot.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Mielipiteitä voi jättää kirjallisina uudistamistyön eri vaiheissa Punkalaitumen kunnan kirjaamoon. Mahdolliset mielipiteet OAS:sta ja rakennusjärjestyksen luonnoksesta sekä muistutukset rakennusjärjestysehdotuksesta tulee toimittaa nähtävillä oloaikana.

Rakennusjärjestyksen laadintaprosessi ja laatimisen alustava aikataulu

Aloitutus

Rakennusjärjestyksen seutukunnallinen uudistamistyö on alkanut syyskuussa 2024. Rakennusjärjestystä valmistelee rakennustarkastaja. Sastamalan ja Punkalaitumen rakennusvalvonta ja osa seutukunnan rakennusvalvonnoista on järjestäytynyt keskustelemaan yhtenäisistä tulkinnoista. Rakennusjärjestyksen prosessissa huomioidaan hallitusohjelmaan kirjattu rakennusvalvontauudistus ja kirjatut tavoitteet mahdollisimman yhtenäisistä tulkinnoista koko Suomessa. Rakennusvalvontauudistuksen valmistelutyöryhmä on aloittanut toimikautensa 1.10.2024.

Punkalaitumen kunnalla ja Sastamalan kaupungilla on yhteistoimintasopimus lakisääteisistä rakennusvalvonnan ja siihen läheisesti liittyvistä muista palveluista. Sopimuksen mukaan molemmat sopimuskunnat pyrkivät siihen, että rakentamista kuntien alueella ohjaavat määräykset ovat sisällöltään mahdollisimman yhdenmukaiset. Sastamalan ympäristölautakunta on päättänyt kokouksessaan 12.11.2024 aloittaa rakennusjärjestyksen uudistustyön ja hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana on mahdollista esittää mielipiteensä OAS:sta. OAS on nähtävillä kunnan verkkosivuilla koko uudistuksen ajan ja sitä täydennetään tarvittaessa valmistelun edetessä.

Valmisteluvaihe ja luonnoksen laatiminen

Valmisteluvaiheessa tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Selvitysten ja saadun palautteen pohjalta rakennusjärjestyksen

uudistamista valmisteleva rakennustarkastaja laatii rakennusjärjestyksen luonnoksen. Punkalaitumen kunnan Rakennusvalvontajaosto päättää luonnoksen asettamisesta nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten, sekä tarvittavien alustavien lausuntojen pyytämisestä. Rakennusjärjestysluonnos asetetaan nähtäville. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdissä. Nähtävillä oloaikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus esittää mielipiteensä luonnoksesta.

Rakennusjärjestys ehdotus

Luonnoksen ja sen nähtävillä pidon yhteydessä saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus rakennusjärjestyksen uudistamiseksi. Punkalaitumen kunnan Rakennusvalvontajaosto päättää ehdotuksen asettamisesta nähtäville kuulemista varten, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä.

Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan samalla tavalla kuin rakennusjärjestysluonnoksen nähtävillä olosta. Nähtävillä oloaikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta.

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 Punkalaitumen kunnan Rakennusvalvontajaostossa. Rakennusvalvontajaosto esittää rakennusjärjestyksen hyväksymistä kunnanhallitukselle ja -valtuustolle.

Hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyy Punkalaitumen kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kunnan verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä tarpeen mukaan lehdistössä.

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

Voimaantulo

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

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöönpantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. (RakL 24 §). Tavoitteena on uudistetun rakennusjärjestyksen valmistuminen siten, että se on lainvoimainen 1.1.2027 mennessä.

Palaute ja lisätiedot

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallisilla on mahdollisuus kommentoida tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Palautetta OAS:sta voi antaa 30.10.2025 – 30.11.2025 (Rakennusjärjestyksen voimaantuloon asti) välisenä aikana.

Mielipiteet ja muistutukset rakennusjärjestysluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi tehdä niiden nähtävillä oloaikana.

Palautteet OAS:sta sekä rakennusjärjestyksen uudistamisesta tulee osoittaa Punkalaitumen kunnan kirjaamoon: kunta@punkalaidun.fi

Palautteessa tulee olla viite: Rakennusjärjestys 2025.

Valmistelija	rakennustarkastaja
Lisätietoja	rakennustarkastaja Satu Uusi-Erkkilä, puh. 040 682 1837.
Esittelijä	tekninen johtaja
Päätösehdotus	Rakennusvalvontajaosto päättää 1. aloittaa rakennusjärjestyksen uudistustyön 2. hyväksyä liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.