



Kouvolan rakennusjärjestys- uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

KOUVOLA

Sisällys

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	3
2	Muuttuva lainsäädäntö taustana	3
3	Rakennusjärjestyksen tarkoitus	4
3.1	Rakentaminen haja-asutusalueella ja käyttötarkoituksen muutos	4
3.2	Suunnittelutarvealue	5
3.3	Rakentamisen luvanvaraisuus	5
3.4	Tulvariskialueet	6
3.5	Pohjavesien suojelu ja hulevesien käsittely	6
4	Lähtökohdat ja tavoitteet	6
5	Vaikutusten selvittäminen ja arviointi	7
5.1	Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	7
6	Uudistamistyön eteneminen, tiedottaminen ja osallistumistavat	9
6.1	Vireilletulo	9
6.2	Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta	9
6.3	Valmistelu	10
6.4	Mielipiteet rakennusjärjestyksen luonnoksesta	10
6.5	Ehdotus rakennusjärjestykseksi	10
6.6	Muistutukset ja lausunnot rakennusjärjestysehdotuksesta	10
6.7	Hyväksyminen ja voimaantulo	11
6.8	Muutoksenhaku	11
7	Tavoiteaikataulu	12
8	Lisätietoja	12



1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan:

- mitä rakennusjärjestys koskee ja mihin sillä pyritään,
- mitä vaikutuksia rakennusjärjestyksellä on ja miten vaikutukset arvioidaan,
- ketkä ovat osallisia,
- miten ja milloin voi osallistua ja miten tiedotetaan sekä suunnitellusta aikataulusta,
- kuka valmistelee rakennusjärjestystä ja mistä saa lisää tietoa.

Mielipiteiden esittäminen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa mahdollistaa paremmin niiden huomioimisen suunnittelutyössä.

2 Muuttuva lainsäädäntö taustana

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 pykäläiä sovelletaan rakennusjärjestyksen uudistamistyössä 31.12.2024 asti. (MRL 15, 62 ja 65 §).

Maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu 1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki. 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.

3 Rakennusjärjestyksen tarkoitus

Kuten Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n mukaisesti, tulee myös Rakentamislain 17.1 §:n mukaisesti kunnassa on olla 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 kiinteistönomistajalle 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 olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. (RakL 17.4 §)

Rakennusjärjestyksessä on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia asiakokonaisuuksia:

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

3.1 Rakentaminen haja-asutusalueella ja käyttötarkoituksen muutos



Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä yleis- ja asemakaava-alueiden ulkopuolella sallitusta rakentamisen määrästä (RakL 7 §) ja vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta (RakL 18 §). Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvästi asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvästi asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia,

voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi. (RakL 18 §)

3.2 Suunnittelutarvealue

Kunta voi Alueidenkäyttölain 16.3 §:n mukaan osoittaa rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä.

3.3 Rakentamisen luvanvaraisuus

Rakentamislain 42.1 §:ssä säädetään uusista rakennuskohteista, jotka edellyttävät rakentamislupaa. Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä lupakynnyksen alle jäävää rakentamista luvanvaraiseksi, vaikka se arvioisi, että rakentamisella on esimerkiksi vähäistä suurempaa merkitystä alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan tai maisemaan.

Rakentamislain 42.2 §:n mukaan uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Näissä edellä mainituissa tilanteissa kunta voi sen sijaan rakennusjärjestyksellään ratkaista, mil-lainen rakentaminen ei vaadi kunnassa tai sen osassa rakentamislupaa, jos rakentamishanketta voi pitää vähäisenä.

Kunnalla on siis harkintavaltaa sen suhteen edellyttääkö esimerkiksi laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentaminen taikka ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen, aurinkopaneelin sijoittaminen tai jätevesijärjestelmän rakentaminen rakentamislupaa.



3.4 Tulvariskialueet

Rakentamislain 45 § mukaan rakentamisen sijoittamisen edellytyksenä muualla kuin asemakaava-alueella on tulvan vaaran välttäminen. Elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY:t) ovat kartoittaneet tulvariskialueista, jotka maa- ja metsätalousministeriön on tarkoitus nimetä loppuvuoteen 2024 mennessä. Nämä tulva-alueet ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet on tarkoitus ottaa huomioon uudessa rakennusjärjestyksessä.

3.5 Pohjavesien suojelu ja hulevesien käsittely

Pohjavesialueilla rakentamiseen voidaan rakennusjärjestyksessä antaa erityisiä määräyksiä, joilla turvataan pohjavesien suojelu. Samoin hulevesien (rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisvesi) hallinnan tavoitteista voidaan antaa tarkentavia määräyksiä tai suosituksia.

4 Lähtökohdat ja tavoitteet

Kouvolan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 26.3.2021.



Siirtymäsäännöksen mukaisesti rakennusjärjestys on muutettava rakentamislain mukaiseksi viimeistään 1.1.2027 (RakL 28 §). Kouvolan 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.

Kouvolan nykyistä rakennusjärjestystä hyödynnetään sisällöllisenä pohjana muutoksille. Kuntaliitto tulee julkaisemaan rakennusjärjestyksestä uuden mallirungon, jonka hyödynnettävyyttä myös arvioidaan uudistamistyön yhteydessä.

5 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.

5.1 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Rakennuslain 19.2 §:n mukaisesti kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestyksen ehdotuksesta. Kuntalain 3 §:n mukaan kunnan jäsen on:

- henkilö, jolla kotikuntalaissa on kotikunta kyseinen kunta (asukas)
- yhteisö ja säätiö, jonka kotipaikka on kunnassa
- se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa.



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
- kunnassa toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurakunnat ja järjestöt
- kaupungin eri asiantuntijat ja luottamuselimet
- naapurikunnat.

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausuntomenettelyinä.

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Etelä-Suomen aluehallintovirasto
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Traficom, Liikenne ja viestintävirasto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson liitto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES.



Tarvittaessa luetteloa täydennetään OAS:n kuulemisen ja osalliseksi ilmoittautumisen perusteella.

Alueidenkäyttölain (MRL) mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §: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.

Mielipiteitä työn eri vaiheissa voi jättää mm. seuraavilla tavoilla:

- lausunnot eri viranomaisilta ja yhteisöiltä
- mielipiteiden ja muistutusten jättäminen nähtävillä olojen aikana
- rakennusjärjestysehdotusta esitellään tarvittaessa yleisötilaisuuksissa
- ottamalla suoraan yhteyttä projektiryhmän jäseniin, suosituksena sähköpostiviestein.

Yhteystiedot ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

6 Uudistamistyön eteneminen, tiedottaminen ja osallistumistavat

6.1 Vireilletulo

Uudistamistyötä varten on perustettu teknisen toimialan johtoryhmän nimeämä projektityöryhmä. Uudistustyön vireille tulosta tiedotetaan Kouvolan Sanomat -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla.

Uudistustyöstä on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on esillä koko uudistamisprosessin ajan Kouvolan kaupungin verkkosivuilla (Rakennusjärjestyksen uudistaminen). Kaupunkilaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa yleisesti ehdotuksia rakennusjärjestyksen päivittämiseen. Prosessin etenemistapaa voidaan tarvittaessa täsmentää.

6.2 Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Huomautukset ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä voi ilmoittaa 1.7.2024 mennessä Kouvolan kaupungin kirjaamoon joko kirjeellä tai sähköpostilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

6.3 Valmistelu

Projektiyhmä laatii luonnoksen uudesta rakennusjärjestyksestä sekä vaikutusten arvioinnin. Luonnoksesta neuvotellaan keskeisten viranomaisten ja yhteisöjen kanssa. Luonnos käsitellään teknisessä lautakunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Luonnos rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.



6.4 Mielipiteet rakennusjärjestyksen luonnoksesta

Luonnos esitellään asukastilaisuudessa, josta tiedotetaan tarkemmin Kouvolan Sanomat -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla. Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen mielipide kuntaan nähtävillä olon aikana Kouvolan kaupungin kirjaamoon joko kirjeellä tai sähköpostilla. Rakennusjärjestysluonnoksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.



6.5 Ehdotus rakennusjärjestykseksi

Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi käsitellään teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (RakL 19.2 §).

Nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla. Ehdotus rakennusjärjestyksestä on nähtävillä myös Kouvolan kaupungin asiointipisteessä. Tavoiteaikataulun mukaan rakennusjärjestyksen muutosehdotus käsitellään teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa keväätalven 2025 aikana.



6.6 Muistutukset ja lausunnot rakennusjärjestysehdotuksesta

Rakentamislain 19.2 § mukaan kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymistä. Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto alueelliselta ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Muistutus jätetään teknisen lautakunnalle osoitettuna Kouvolan kaupungin kirjaamoon joko kirjeellä tai sähköpostilla. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.



6.7 Hyväksyminen ja voimaantulo

Tekninen lautakunta käsittelee rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot ja esittää rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle, joka päättää hyväksyä muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja ehdotukseen mahdollisesti tehtävät tarkistukset.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (RakL 19.3 §).

Kaupunginhallitus esittää rakennusjärjestysehdotuksen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Rakentamislain 19 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksen tiedoksianto tapahtuu Rakentamislain 26 §:n mukaisesti Kuntalain 140 §:ssä säädettyä noudattaen. Sen mukaan pöytäkirja valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Kunnan jäsenen ja muiden osallisten katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kunta voi hyväksymispäätöksessään määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman (RakL 24 §).

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille viranomaisille, kaupungin jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet rakennusjärjestysehdotuksen ollessa nähtävillä.

Rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Voimaantulosta ilmoitetaan yleisessä tietoverkossa 14 vuorokautta. (RakL 23 §, Kuntalaki 108 §)

Voimaan tullut rakennusjärjestys lähetetään maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, naapurikunnille sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lähetetään ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Koneluettava rakennusjärjestys toimitetaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään 1.1.2029 mennessä (Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä, 5 § ja 14 §).

6.8 Muutoksenhaku

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista.

Kuntalain 137.1 §:n mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Rakentamislain 22 §:n mukaan valitusoikeus on lisäksi viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa,

maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia sekä rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

7 Tavoiteaikataulu

- Rakennusjärjestyksen uudistamisen käynnistäminen kevät 2024
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta ja asettaminen nähtäville kevät 2024
- rakennusjärjestysluonnoksen valmistelu ja asettaminen nähtäville elo-lokakuu 2024
- luonnoksesta saatujen mielipiteiden käsittely loppuvuosi 2024 -alkuvuosi 2025
- rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu ja nähtäville asettaminen alkuvuosi 2025
- muistutusten käsittely kevättalvi 2025
- rakennusjärjestyksen hyväksyminen kevät 2025
- rakennusjärjestyksen voimaantulo kesä 2025.

8 Lisätietoja

Tutustu aineistoon kaupungin verkkosivuilla osoitteessa: www.kouvola.fi/rakennusjarjestyksenuudistaminen sekä Kouvolan kaupungintalon infossa: Torikatu 10, 45100 Kouvola.

Palautetta voi jättää sähköpostitse: kirjaamo@kouvola.fi tai osoitteella Kouvolan kaupungin kirjaamo, PL 85, 45100 Kouvola. Otsikoi mielipide/lausunto asianumerolla 7258/10.03.00.00/2024. Jätä halutesasi yhteystietosi.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen työryhmään kuuluvat rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, rakennustarkastaja Esa Inkilä, valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka ja kaavoitusarkkitehti Kari Järvenkylä.

Lisäksi työryhmä voi kuulla muita asiantuntijoita tarpeelliseksi arvioimassaan laajuudessa.

Lisätiedot: Risto Mikkola, rakennusvalvontapäällikkö, p. 020 615 8237, risto.mikkola@kouvola.fi tai rakennusvalvonta@kouvola.fi