

## **Eurajoen kunta**

# **EURAJOEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on käytettävä vuorovaikutusmenettelyä, joka mahdollistaa kuntalaisten, yritysten ja yhteisöjen sekä muiden tahojen osallistumisen mukaan valmistelutyöhön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla kuvataan Eurajoen kunnan rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteet ja tarpeet, kuvataan uudistamistyöhön kuuluvia työvaiheita ja eri vaiheisiin sisältyviä osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia.

### **Rakennusjärjestystä koskevaa lainsäädäntöä**

Rakennusjärjestys on kunnanvaltuuston hyväksymä säädöskokoelma, joka sisältää paikalliset olosuhteet huomioivia rakentamista ohjaavia määräyksiä, jotka täydentävät muita rakentamista ohjaavia säädöksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea esimerkiksi rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittämistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Oikeusvaikutteisten yleiskaavojen ja asemakaavojen sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen määräysten edelle.

Rakennusjärjestystä koskevaa lainsäädäntöä:

#### Maankäyttö- ja rakennuslaki 14 § Rakennusjärjestys:

*”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.*

*Rakennusjärjestyksen 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.*

*Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.”*

#### Maankäyttö- ja rakennuslaki 15 § Rakennusjärjestyksen hyväksyminen

*”Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestyksen laatimisesta säädetään tarkemmin asetuksella.”*

#### Maankäyttö- ja rakennusasetus 6 § Rakennusjärjestyksen laatiminen:

*”Ehdotus rakennusjärjestykseksi on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.*

*Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.*

*Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa. (29.12.2009/1829)*

*Mitä 32 §:ssä säädetään kaavaehdotuksen asettamisesta uudelleen nähtäville, sovelletaan myös, jos ehdotusta rakennusjärjestykseksi on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville.”*

#### **Rakennusjärjestyksen päivittämisen tarve ja tavoitteet**

Eurajoen kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen on nähty tarpeellisena, koska maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö on osin muuttunut. Uudet Ympäristöministeriön rakentamista ohjaavat asetukset astuivat voimaan 1.1.2018. Myös tuleva Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus edellyttää rakennusjärjestyksen päivittämistä. Kunnan

ranta-alueiden (ml. jokirannat) rakentamisen ohjaukseen on havaittu tarvittavan tarkennusta.

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön keskeisiä tavoitteita ovat mm.:

- muuttuneen lainsäädännön huomioiminen
- kunnan muiden määräysten, suunnitelmien ja strategioiden huomioiminen
- huomioida nykyisen rakennusjärjestyksen soveltamisessa ilmenneet muutostarpeet
- vapauttaa vaikutuksiltaan vähäisempiä toimenpiteitä luvanvaraisuudesta
- selvittää rakentamisen ohjaamista koskevien määräysten ajanmukaisuutta ja tarpeita

Tavoitteena on kehittää rakennusjärjestyksestä entistä selkeämpi, toimivampi ja ajantasaisempi työväline rakentamisen ohjauksen välineeksi. Tavoitteena on selkeyttää lupamenettelyjä ja mahdollisuuksien mukaan hyödyntää seudullisia käytäntöjä rakentamisen ohjauksessa Eurajoen kunnassa.

## **Vaikutusten arviointi**

Rakennusjärjestyksen uudistustyön yhteydessä selvitetään tarpeellisessa määrin mm. muutosten taloudellisia, liikenteellisiä, sosiaalisia, kulttuurillisia ja ympäristö- ja taajamakuullisia vaikutuksia.

Vaikutusten arvioinnissa käytetään vertailukohtana nykyistä rakennusjärjestystä.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Rakennusjärjestyksen laadinnan tulee olla avointa ja vuorovaikutteista.

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa tulee niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), olla mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Uudistamistyössä keskeisiä osallisia ovat

- Kunnan asukkaat, vapaa-ajan asukkaat, kiinteistöjen omistajat
- Kunnan alueella toimivat yritykset, yhdistykset, seurakunnat ja yhteisöt
- Kunnan hallintokunnat, toimielimet ja viranhaltijat
- Naapurikunnat
- Satakuntaliitto
- Satakunnan ELY-keskus
- Satakunnan museo

- Satakunnan hyvinvointialue, pelastuslaitos toimialue
- Alueella toimivat tietoliikenne-, energia- ja vesihuoltoyhteisöt
- Kuntaliitto

## **Työryhmä**

Rakennusvalvonta valmistelee rakennusjärjestyksen päivitykset ja kuulee tarvittaessa muita asiantuntijoita.

## **Tiedottaminen ja alustava aikataulu**

Vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, rakennusjärjestyksen luonnoksen ja ehdotuksen asettamisesta nähtäville ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla. Eurajoen kunta kuuluttaa ilmoituksistaan Satakunnan Viikko lehdessä, kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä kunnan verkkosivuilla [www.eurajoki.fi](http://www.eurajoki.fi).

Alustava tavoiteaikataulu on, että

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään nähtäville asetettavaksi huhtikuussa 2022
- uuden rakennusjärjestyksen luonnos valmistuu syksyllä 2023
- rakennusjärjestyksen ehdotus valmistuu alkuvuodesta 2024

- uusi rakennusjärjestys voimaan kesällä 2024



## Lisätiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää ja täsmentää suunnittelun kuluessa ehdotuksen nähtäville asettamiseen asti.

Lisätiedot sekä kirjalliset mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Eurajoen kunta  
Rakennusvalvonta  
Kalliotie 5  
27100 Eurajoki

Rakennustarkastaja  
Tiina Lattu  
puh. 044 431 2709  
etunimi.sukunimi(at)eurajoki.fi

Rakennustarkastaja

11.3.2022

päivitys 13.11.2023

päivitys 28.2.2024

Leena Rantamäki  
puh. 044 431 2519  
etunimi.sukunimi(at)eurajoki.fi