

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen

## **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA** (23.5.2019)

koskien Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan rakennusjärjestyksen päivittämistä.

### **Yleistä tietoa rakennusjärjestyksestä**

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys ja sen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksen tavoitteena on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä.

Rakennusjärjestyksen määräysten tulee olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuullisia eivätkä määräysten osa-alueittaiset eroavaisuudet saa johtaa maanomistajien asettamiseen keskenään eriarvoiseen asemaan.

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslakia sekä -asetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa.

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 (MRL 14.3 §).

Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös 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 (MRL 16.3 §).

Rakennusjärjestyksessä voidaan osa toimenpiteistä jättää luvanvaraisuuden ulkopuolelle tai siirtää ilmoitusmenettelyllä hoidettavaksi (MRL 126 a ja 129 §).

Rakennusjärjestystä ei sovelleta, jos asemakaavassa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

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

Raahen Seutukunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2011.

Rakennusjärjestyksen päivittämisestä on jätetty valtuustoaloite 31.8.2015, jonka jälkeen rakennusjärjestyksen päivittäminen on otettu työlialle ja se on sovittu aloitettavaksi syksyn 2018 aikana. Rakennusjärjestyksen päivittäminen on tarpeen myös, koska maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö on muuttunut viime vuosina ja näin ollen rakennusjärjestys on osittain vanhentunut. Lisäksi nykyisen rakennusjärjestyksen soveltamisesta saatujen kokemusten perusteella on tullut esiin pienempiä tarkistamistarpeita.

Rakennusjärjestyksen päivittämisen tavoitteena on ajantasaistaa ja kehittää rakennusjärjestystä siten, että se toimii entistä paremmin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen rakentamisen ja hyvän elinympäristön rakentumisen ohjausvälineenä. Uusi rakennusjärjestys laaditaan vastaamaan nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Myös toimenpideluvan, ilmoitusmenettelyn ja rakennusluvan käytäntöjä on tarkoitus selkeyttää.

## **Vuorovaikutus ja osalliset**

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa, 63 §:ssä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisille ja Raahen kaupungin sekä Siikajoen kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida sen vaikutusta ja lausua mielipiteensä asiasta.

Rakennusjärjestyksen päivittämisessä keskeisiä osapuolia ovat:

- Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan asukkaat sekä maanomistajat
- kaupungin ja kunnan toimielimet
- alueen yrittäjät ja yhteisöt
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- alueella toimivat yhdyskuntaa palvelevat verkostojen omistajat (vesi, viemäri, kaukolämpö)
- naapurikunnat

## **Työvaiheet, alustava aikataulu ja osallistuminen**

### Tiedottaminen

Rakennusjärjestyksen päivittämisen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatavilla olosta sekä rakennusjärjestyksen muutosluonnoksen ja muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla. Ilmoitukset julkaistaan Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan ilmoitustauluilla ja internet-sivuilla sekä kuntien virallisissa ilmoituslehdissä (Raahelainen, Siikajokilaakso).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko päivittämistyön ajan Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan ilmoitustauluilla ja internet-sivuilla sekä rakennusvalvonnassa. Sitä voidaan päivittää tarpeen mukaan uudistustyön edetessä.

Rakennusjärjestyksen muutosluonnos ja –ehdotus pidetään kuulutuksissa ilmoitettuina aikoina nähtävillä Raahen kaupungin teknisessä keskuksessa osoitteessa Ruskatie 1, 92140 Pattijoki ja Siikajoen kunnanvirastolla osoitteessa Siikasavontie 1, 92400 Ruukki.

Mielipiteet voi toimittaa ilmoituksissa mainittuina aikoina osoitteeseen Raahen kaupunki, rakennusvalvonta, Ruskatie 1, 92140 Pattijoki tai sähköpostitse [teija.viinikangas@raahe.fi](mailto:teija.viinikangas@raahe.fi).

#### Aloituskvaihe (tammi/helmikuu 2019)

Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaosto ja Siikajoen kunnan tekninen lautakunta ilmoittavat rakennusjärjestyksen päivitystyön vireille tulosta kuulutuksella ja asettavat osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville koko päivitystyön ajaksi.

Osallisilla varataan mahdollisuus esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä suunnitelmasta.

#### Luonnosvaihe (alkusyysy 2019)

Rakennusjärjestyksestä laaditaan muutosluonnos. Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaosto ja Siikajoen kunnan tekninen lautakunta päättävät muutosluonnoksen asettamisesta julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja varaavat osallisille mahdollisuuden esittää kirjallisen mielipiteensä. Rakennusvalvonta pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Ennen luonnosvaiheen käsittelyä toimielimissä järjestetään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa.

#### Ehdotuskvaihe (loppusyysy 2019)

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan muutosehdotus uudesta rakennusjärjestyksestä.

Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaosto sekä Siikajoen kunnan tekninen lautakunta käsittelevät muutosehdotuksen ja esittävät sen kaupungin/kunnanhallitukselle, jotka päättävät ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville MRA 6 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi ja varaavat osallisille mahdollisuuden esittää kirjallisen muistutuksen.

Rakennusvalvonta pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Jos nähtävillä ollutta muutosehdotusta muutetaan olennaisesti muistutusten ja lausuntojen johdosta, se asetetaan uudelleen nähtäville.

Lupa- ja valvontajaosto ja tekninen lautakunta esittävät tarkistetun rakennusjärjestyksen muutosluonnoksen kaupungin/kunnanhallitukselle, jotka päättävät sen esittämisestä valtuustojen hyväksyttäväksi.

Hallitusten hyväksymispäätöksistä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet rakennusjärjestyksen ollessa nähtävillä. Mahdolliset valitukset hyväksymispäätöksestä osoitetaan kunnallisvalituksena Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista.

### Hyväksyminen (alkuvuosi 2020)

Rakennusjärjestyksen muutokset hyväksyvät Raahen kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä ja Siikajoen valtuusto kunnanhallituksen esityksestä.

Rakennusjärjestyksen päivitys tulee voimaan, kun hyväksymistä koskevat valtuustojen päätökset ovat saaneet lainvoiman ja niistä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Rakennusjärjestyksen voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman (MRA 93 §). Maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan päätös määrätä tulemaan voimaan myös ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Voimaan tullut rakennusjärjestys lähetetään MRA:n 95 §:n mukaisesti Maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, kaava-alueeseen rajoittuvalle naapurikunnalle sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille ja siitä lähetetään ilmoitus Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

### Yhteystiedot

Rakennusjärjestyksen päivitystyötä tehdään yhteistyönä Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan sekä tarvittavin osin muiden viranomais- ja yhteistyötahojen kanssa. Päivitystyötä koordinoi johtava rakennustarkastaja.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osoitetaan rakennusvalvontaan osoitteeseen Raahen kaupunki, rakennusvalvonta, Ruskatie 1, 92140 Pattijoki tai sähköpostitse teija.viinikangas@raahe.fi.