

Lappeenrannan kaupunki

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain 15 ja 63 pykälien mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille. 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. Rakennusjärjestyksessä voidaan osa toimenpiteistä vapauttaa luvanvaraisuudesta tai siirtää ilmoitusmenettelyllä käsiteltäviksi (MRL 126a §, MRL 129 §). Kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueen, 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.

Rakennusjärjestyksen uusimisen tarve, perusteet ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain ja –asetuksen viimeaikaiset muutokset sekä valtakunnallisesti rakennusvalvontojen yhtenäisten käytänteiden kehitystyö on synnyttänyt tarpeen uusia rakennusjärjestystä. Lappeenrannan rakennusvalvonta on ollut mukana Topten- työryhmän valmistelutiimeissä, joissa valmistellaan esityksiä lainsäädännön säädösten yhtenäisistä tulkinnoista. On tullut tarve viedä näitä sovittuja tulkintoja myös osittain rakennusjärjestykseen.

Päivitetty rakennusjärjestys laaditaan vastaamaan voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Rakennusjärjestyksestä kehitetään entistä toimivampi ja ajantasainen työväline rakentamisen ohjaukseen.

Tavoitteena on selkeyttää lupamenettelyjä pyrkien samalla mahdollisuuksien mukaan joustaviin käytäntöihin.

Lain tarkoittaman paikallisten olojen lähtökohdan toteutumiseksi uudistamisessa huomioidaan valtakunnallisten, seudullisten ja alueellisten säännösten ja suunnitelmien lisäksi paikallisten, kuntaa tai kunnan osaa koskevien suunnitelmien ja strategioiden tavoitteet. Tällaisia voivat maankäyttöä koskevien suunnitelmien lisäksi olla esimerkiksi kuntastrategian ja kunnan ilmastostrategian tavoitteet.

Koska rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan, myös suunnittelutarvealueet on tarkoitus tarkistaa rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä.

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön tavoitteina on mm.

- huomioida muuttuneen lainsäädännön vaikutukset rakennusjärjestykseen
- tarkistaa rakennusjärjestyksen suhde muihin kunnallisiin määräyksiin ja kunnallisiin suunnitelmiin tai strategioihin
- huomioida nykyisen rakennusjärjestyksen soveltamisessa ilmenneet muutostarpeet
- vapauttaa vaikutuksiltaan vähäisimpiä toimenpiteitä luvanvaraisuudesta nykyistä laajemmin, huomioiden näiden osalta myös nykyisen rakennusjärjestyksen voimassaoloaikana muuttuneet asiakastarpeet
- asema- ja yleiskaavoja täydentävien määräysten ajanmukaisuuden ja tarpeiden tutkiminen
- asemakaava-alueen ulkopuolisen rakentamisen ohjaamista koskevien määräysten ajanmukaisuuden ja tarpeiden tutkiminen
- Yleisesti tavoitteena on kehittää rakennusjärjestyksestä entistä selkeämpi.

Valmistelu tehdään virkamiestyönä työryhmänä.

Rakennusjärjestyksen muutos edellyttää samaa menettelyä mitä

rakennusjärjestyksen laatimisesta maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään § 15.

Voimassa oleva rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.11.2011 rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 17.1.2012. Lisätty aurinkoenergiaan liittyvä yksittäinen muutos on tullut voimaan 15.9.2016.

Vaikutukset

Rakennusjärjestyksen uudistamiseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin rakennusjärjestyksen muutoksen toteuttamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia ennakolta. Vaikutuksia arvioidaan muutostyön ajan osana prosessia. Arvioitavia vaikutuksia ovat esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnon ympäristöön kohdistuvat merkittävät vaikutukset. Vaikutuksia arvioidessa käytetään vertailukohtana nykyistä rakennusjärjestystä. Osallisten esittämät näkemykset huomioidaan vaikutusten arviointityössä.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vaikutuksia arvioidaan alla olevan jaottelun mukaan.

Vaikutukset lainsäädännöstä

Kaupunkikuvalliset ja arkkitehtuuriset vaikutukset

Ympäristövaikutukset

Energiataloudelliset vaikutukset

Turvallisuusvaikutukset

Viranomaisohjausvaikutukset

Osalliset

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

1. Viranomaiset:

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

2. Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala ja konserniyhtiöt

- Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala (kaupunkisuunnittelu, maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, tilakeskus, maaseututoimi, yrityspalvelut)
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan Lämpövoima Oy
- Lappeenrannan Energia Oy
- Lappeenrannan Toimitilat Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

3. Maanomistajat/ hallintaoikeuden haltijat, vuokralaiset

4. Lappeenrannan kaupungin asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Rakennusjärjestyksen uusimisen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, Etelä-Saimaa.

Rakennusjärjestyksen muutosaineisto pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan rakennusvalvonnassa osoitteessa

Villimiehenkatu 1, 2. krs, asiakaspalvelu klo 9.00-12.00 ja kaupungin internet-sivulla

www.lappeenranta.fi.

1. VALMISTELU- JA LUONNOSVAIHE

Työn käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitetaan kaupungin kotisivuille nähtäville.

Kuulutus rakennusjärjestyksen muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta (MRL 63 §).

Rakennusjärjestyksen muutoksen luonnos

Rakennusjärjestyksen muutosluonnoksen asettaminen nähtäville
Nähtävillä olo ja valmistelu- ja luonnosvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Mielipiteet pyydetään osallisilta ja lausunnot viranomaisilta.
Mielipiteet toimitetaan kirjallisina Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon
kirjaamo@lappeenranta.fi tai osoitteella PL 11, 53101 LAPPEENRANTA.

Rakennusjärjestyksen muutosluonnoksen tarkistaminen

Rakennusjärjestyksen muutosluonnos tarkistetaan saadun palautteen pohjalta.
Rakennusjärjestyksen muutoksen laatija antaa vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

1. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUUTOSEHDOTUS

Rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)

Rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen viedään rakennuslupajaoston ja kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunginhallitus asettaa rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella. Ehdotus asetetaan nähtäville Lappeenrannan kaupungintalolle Elinvoiman ja kaupunkisuunnittelun toimialan rakennusvalvonnan osoitteessa Villimiehenkatu 1 (2. kerros klo 9.00 – 12.00) sekä kaupungin internetsivuille www.lappeenranta.fi.
Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §).

Muistutukset rakennusjärjestyksen muutosehdotuksesta

Mahdolliset muistutukset rakennusjärjestyksen muutosehdotuksesta toimitetaan Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta.

Rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen tehdään mahdollinen tarkistaminen.
Rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskettavat (MRA 32 §).

2. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUUTOKSEN HYVÄKSYMINEEN

Rakennuslupajaoston ehdotuksen mukaan kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyyn (MRL 52§).
Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

Valitus hyväksymispäätöksestä

Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Voimaan tulo

Rakennusjärjestyksen muutos tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva kunnanvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja siitä on kuulutettu kuten kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Voimaan tullut rakennusjärjestys lähetetään maanmittaustoimistolle, maakuntaliitolle, kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, alueeseen rajoittuvalle naapurikunnalle sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lähetetään ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaan tulosta.

Rakennusjärjestyksen muuttamisen vaiheet ja vuorovaikutus (alustava)

Vaihe	Ajankohta
Aloitusvaihe	
Työn käynnistymisvaihe Rakennusjärjestyksen muutosta koskeva päätös Työryhmän järjestäytyminen	Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialajohtajan päätös 11.10.2018
Tiedottaminen työn aloittamisesta Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville ja lausuntojen pyyntö Kuulutus sanomalehti Etelä-Saimaassa	maaliskuu 2019, kuulutus vko 1/maaliskuu 2019 nähtävillä 8.3-29.3.
Luonnosvaihe	
Luonnoksen laatiminen	tammi- huhtikuu 2019
Luonnos nähtäville Lausuntopyyntöt ja mielipiteet	luonnos nähtäville 17.5.- 19.6.
Ehdotusvaihe	
Ehdotuksen laatiminen	touko-kesäkuu 2019
Rakennusjärjestyksen OAS ja muutosehdotus Rakennuslupajaostoon	heinä 2019 14.8.
Kaupunginhallituksen käsittely ja nähtäville laittaminen Lausuntopyyntöt ja muistutukset	KH xx.8. nähtäville 25.8.- 25.9.
Rakennusjärjestyksen muutosehdotuksen mahdollinen tarkastaminen	syyskuu 2019
Hyväksymisvaihe	
Kaupunginhallitus	lokakuu 2019
Rakennusjärjestyksen muutoksen hyväksyminen valtuustossa	lokakuu 2019
Rakennusjärjestyksen voimaan tulo	päätöksestä valitusaika 30 päivää
Rakennusjärjestyksen lähettäminen tiedoksi	marraskuu 2019

Lisätiedot

Rakennustarkastaja Päivi Salminen puh. 040 5963883
Sähköposti on muotoa etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa.