

## LÄHTÖKOHDAT

Mikä rakennusjärjestys on?

*MRL 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 muun muassa koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita näihin rinnastettavia paikallista rakentamista koskevia seikkoja.*

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

*MRL 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.”*

## RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUSIMISEN TARVE

Lapuan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 04.05.2020 § 5. Rakennusjärjestyksen hyväksymisen jälkeen eduskunta on hyväksynyt 1.3.2023 rakentamislain (751/2023), joka tulee voimaan 1.1.2025.

Rakentamislain myötä maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) muodostetaan rakentamislaki, jolla nykyiset rakentamista koskevat pykälät kumotaan. Maankäyttö- ja rakennuslaista muodostetaan 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki (752/2023).

Lisäksi rakentamislain liitännäislaki, laki rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamiseksi (812/2023), tulee voimaan 1.1.2025. Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023) on hyväksytty eduskunnassa 24.3.2023.

Rakentamislain myötä rakennuslupa, toimenpidelupa ja rakentamiseen liittyvä ilmoitusmenettely poistuvat ja rakentamislain myötä ne korvaa rakentamislupa. Maisematyölupa, rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus sisältyvät rakentamislakiin.

Painopiste siirtyy ennakkovalvonnasta jatkuvaan valvontaan.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä on jatkossa valvoa rakentamista yleisen edun kannalta ja valvoa myös alueidenkäyttölain noudattamista, sekä huolehtia rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta (RakL 100 §). Rakennusvalvontaviranomainen ei kuitenkaan vastaa rakentamisen laadusta.

Rakentamislain myötä rakennusjärjestyksen rooli kasvaa. Rakentamislain 42 § määrittää, mille rakentamishankkeelle tulee jatkossa hakea rakentamislupa. Lupakynnystä muutetaan luettelemalla laissa sellaiset hankkeet, jotka tarvitsevat aina luvan. Näitä ovat asuinrakennus, laajuudeltaan vähintään 30 m<sup>2</sup> tai 120 m<sup>3</sup> oleva rakennus, vähintään 50 m<sup>2</sup> oleva katos, yleisörakennelma, jota käyttää yhtä aikaa vähintään viisi henkilöä, energiakaivo ja erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Rakentamislailta luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista ei voida rakennusjärjestyksellä määrätä luvanvaraiseksi. Luvanvaraisuudesta vapautetuille rakennuksille voidaan antaa rakennusjärjestyksessä määräyksiä esimerkiksi niiden koosta ja ympäristöön soveltuvuudesta. Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä, edellyttääkö esimerkiksi jätevesijärjestelmän, laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentaminen, ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen tai aurinkopaneelien sijoittaminen, rakentamislupaa.

Luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen rakentamisessa tulee noudattaa lakia, asetuksia ja kaavaa sekä rakennusjärjestyksen määräyksiä. Jos luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus poikkeaa vähäisestikin esimerkiksi kaavamääräyksistä tai muodostaa ranta-alueelle uuden rakentamispaikan, edellyttää rakennuksen rakentaminen myönteisen poikkeamisluvan, muttei rakentamislupaa.

Hakijan halutessa, kunta voi ratkaista sijoittumisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (RakL 43 §). Rakentamisluvan yhteydessä sijoittumisen edellytyksistä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

## RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITTEET

Rakennusjärjestyksen tulee olla kuntalaisen kannalta helppolukuinen ja selkeä. Määräysten tulee myös olla mahdollisimman yksiselitteiset ja helposti ymmärrettävät.

Rakennusjärjestyksen uudistamisella tuetaan kunnan strategian toteuttamista.

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa tarkastellaan mm. seuraavia seikkoja:

- määritellään rakentamisen luvanvaraisuus, mahdollistaen monipuolinen rakentaminen
- rakennuspaikkaa, rakentamisen määrää ja sijoittumista,
- paikallisuus/kaupunginosakohtaisuus,
- arvioidaan keinoja täydennysrakentamisen edistämiseksi,
- suunnittelutarvealueen ja vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuntoon,
- pienimuotoinen piharakentaminen, aidat ja muut pienemmät rakennuskohteet,
- pihajärjestelyt ja ajoliittymät,

- rakennetun ympäristön hoitoa,
- vesihuollon järjestämistä,
- ympäristönsuojelun kytkentä rakennusjärjestykseen ja tarpeiden yhteensovittaminen mm. jätevesien käsittelyn ja pohjavesialueiden osalta,
- maamassojen varastointi ja betonimurskeen käyttö rakentamisessa,
- autojen ja polkupyörien pysäköinti,
- alueellisesti yhtenäinen rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakentamisen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja tai muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueiden määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia, rakentamista koskevia seikkoja. Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin säädetty.

Rakennusjärjestyksessä kunta voi osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakentamisluvan myöntämistä (RakL 18 §). Alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamat suunnittelutarvealueet voidaan määrätä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä enintään 10 vuotta kerrallaan. Suunnittelutarvealueella lupaa harkittaessa on tarkasteltava rakentamisen suhdetta kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaavoihin (RakL 46 §). Rakentamislupakäsittelyyn tulee uusina huomioitavaksi elinkaariominaisuudet ja laadittavaksi materiaaliseloste (RakL 39 §) sekä vähähiilisyys raportoimalla hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki ilmastaselvityksessä (RakL 38 §).

Rakennusjärjestys on tarkoitus laatia maankäyttö- ja rakennuslain aikana siten, että uusi rakennusjärjestys tulisi voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestyksen määräykset tullaan laatimaan rakentamislain mukaisesti. Koska rakentamislaki tulee voimaan vasta 1.1.2025 on rakennusjärjestyksen käsittelyssä meneteltävä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kuntaliitto laatii parhaillaan mallipohjaa rakennusjärjestyksen laatimisesta rakentamislain mukaisesti. Lapuan rakennusvalvonta on mukana Kuntaliiton työpajoissa, joissa valmistellaan rakennusjärjestyksen mallipohjaa.

Rakennusjärjestyksen uusimisen tavoitteena on kehittää rakennusjärjestyksestä entistä toimivampi työväline rakentamisen ohjaukseen. Rakennusjärjestys laaditaan niin, että se hyödyttää sekä rakentajia että rakennusvalvontaa. Lisäksi uusimisen yhteydessä tarkistetaan rakennusjärjestyksen suhde muihin kunnallisiin määräyksiin.

Lapuan kaupungin rakennusjärjestyksen laatimista valmistellaan yhteistyössä mm. Kauhavan, Kuortaneen, Alajärven, Soinin, Alavuden, Evijärven, Lappajärven, Vimpelin, Ähtärin sekä naapurikuntien rakennusvalvontojen kanssa. Tavoitteena on yhtenäisten, mutta kunkin kunnan paikalliset olosuhteet ja erityistarpeiden huomioivien rakennusjärjestysten laatiminen.

## VUOROVAIKUTUS

Rakennusjärjestyksen valmistelussa noudatetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n säädöksiä rakennusjärjestyksen laatimisesta. Rakennusjärjestyksen valmistelussa noudatetaan soveltuvien osin maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n säädöksiä vuorovaikutuksesta sekä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n säädöksiä rakennusjärjestyksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Vuorovaikutus järjestetään niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida rakennusjärjestyksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Riittävän vuorovaikutuksen varmistamiseksi on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää rakennusjärjestyksen laatimisprosessin aikana.

## OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan valmistelusta tulee niin tiedottaa, että alueen maanomistajilla ja niillä joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida rakennusjärjestyksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n mukaan rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydetty lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa.

Osallisia ovat mm:

- Lapuan kaupungin asukkaat ja maanomistajat sekä yrittäjät
- Lapuan kaupungissa toimivat yhdistykset, seurakunnat ja järjestöt
- Lapuan kaupungin eri hallintokunnat
- Lapuan kaupungin vesihuoltolaitos ja yksityiset vesiosuuskunnat
- Lapuan kaupungin alueella toimivat eri viranomaiset
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto (AVI)
- Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Etelä-Pohjanmaan liitto, TUKES, E-P Hyvinvointialue
- Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos
- Pohjanmaan poliisilaitos
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Väylävirasto
- Elenia Oy, Elisa Oyj, Lapuan Energia Oy, Valokuitunen Oy, Digita Oy, JAPO  
Palvelut Oy, Telia Finland Oy, Lounea Oy,
- VR-yhtymä Oy, Matkahuolto Oy, Lakeuden Etappi Oy
- Lapuan kaupungissa sijaitsevat yhdyskuntaa palvelevat verkostojen omistajat ja toimijat
- Naapurikunnat (Alajärvi, Kauhava, Kuortane, Lappajärvi ja Seinäjoki)
-

## RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUSIMISEN VAIHEET, VUOROVAIKUTUS JA TIEDOTUSTAVAT

### Tiedotustavat

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, rakennusvalvontatoimistolla, kotisivuilla [www.lapua.fi](http://www.lapua.fi) ja Lapuan Sanomissa.

### Palautteen antaminen

Osallistumis- ja arviosuunnitelmasta, rakennusjärjestysluonnoksesta ja rakennusjärjestysehdotuksesta, voi antaa niiden nähtävilläoloaikana suullista ja kirjallista palautetta rakennusvalvontaan:

Lapuan kaupunki/ Tekninen keskus  
Rakennusvalvonta (sisäänkäynti C-ovi)  
Poutuntie 8  
62100 LAPUA

tai

[kirjaamo@lapua.fi](mailto:kirjaamo@lapua.fi)

### Vireilletulo

- Rakennusjärjestyksen uusimisen on hyväksynyt ympäristölautakunta
- Ympäristölautakunta on asettanut työryhmän rakennusjärjestyksen uudistamista varten
- Viranomaisneuvotteluja sekä neuvotteluja naapurikuntien kanssa järjestetään tarpeen mukaan valmistelun aikana.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ensimmäisenä vaiheena kuulutetaan kunnan ilmoituslehdessä asian tulemisesta vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tekemisestä. Suunnitelmaan voi tutustua rakennusvalvonnassa sekä internetissä kuntien [www-sivuilla](http://www-sivuilla).(MRL 63 §)

### Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa laaditaan luonnos uudeksi rakennusjärjestykseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä rakennusjärjestysluonnos asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä rakennusjärjestysluonnoksesta voi antaa palautetta sen nähtävilläoloaikana. Luonnos lähetetään mahdollisen lausunnon antamista varten kaikille nimetyille osallisille. Luonnoksesta järjestetään tarvittaessa yksi esittely- ja keskustelutilaisuus kuntalaisille. Luonnosvaihe ajoittuu alustavan aikataulun mukaan kesälle 2024. (MRL 62 § ja MRA 30 §)

### Ehdotusvaihe

Rakennusjärjestysluonnosta tarkistetaan osallisilta saadun palautteen perusteella ja tehdään lopullinen ehdotus rakennusjärjestykseksi. Rakennusjärjestysehdotus asetetaan nähtäville 30

vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n mukaisesti.

Rakennusjärjestysehdotuksesta voi antaa palautetta sen nähtävilläoloaikana.

Mikäli rakennusjärjestysehdotusta olennaisesti muutetaan sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, asetetaan muutettu rakennusjärjestysehdotus uudelleen nähtäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaisesti.

## Hyväksymisvaihe

Uusi rakennusjärjestysehdotus käsitellään ympäristölautakunnassa, joka esittää sitä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksen tekee kunnanvaltuusto tai muu kunnan hallintosäännössä valtuutettu elin. Rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. (MRL 15 § ja 188 § ja/tai RakL 21 §)

## AIKATAULU

Rakennusjärjestyksen uusimisen tavoitteellinen aikataulu:

- Ympäristölautakunta hyväksynyt rakennusjärjestyksen uusimisen ja nimeää työryhmän
- Puheenjohtajistossa esitellään osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja rakennusjärjestysluonnos kevät 2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja rakennusjärjestysluonnos nähtäville kevät – kesä 2024
- Rakennusjärjestysehdotus nähtävillä syksy 2024
- Rakennusjärjestyksen hyväksyminen syksy – talvi 2024
- Rakennusjärjestyksen voimaantulo 1.1.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää hankkeen edetessä.

## TYÖRYHMÄ

Ympäristölautakunta on asettanut seuraavan työryhmän valmistelemaan ehdotuksen uudeksi rakennusjärjestykseksi:

Työryhmän puheenjohtajaksi:

- Ympäristölautakunnan puheenjohtaja

Työryhmän jäseniksi:

- Rakennustarkastaja
- Ympäristöinsinööri
- Kaupungingeodeetti
- Tekninen johtaja
- Kunnallistekniikan päällikkö

Lisätietoja: Jarkko Panu, rakennustarkastaja

Arto Kahila, rakennustarkastaja

044 438 4701  
jarkko.panu@lapua.fi

044 438 4700  
arto.kahila@lapua.fi