



# YLITORNION KUNTA

## RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUSIMINEN

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 26.2.2019

#### YLEISTÄ TIETOA RAKENNUSJÄRJESTYKSESTÄ

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys, mutta sen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla (MRL 14.1 §). Rakennusjärjestyksen tehtävä on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa kuitenkaan olla maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (MRL 14.2 §).

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 koskea 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 paikallista rakentamista koskevia seikkoja (MRL 14.3 §).

Rakennusjärjestyksessä voidaan myös osoittaa suunnittelutarvealueeksi 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 olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

Vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72.1 §). Kunta voi kuitenkin ELY-keskusta kuultuaan osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla em. rajoitus ei ole voimassa sen johdosta, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. Tällainen rakennusjärjestyksen määräys voi olla voimassa enintään kuusi vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole (MRL 72.2 §).

## RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUSIMISEN TARVE JA TAVOITTEET

Ylitornion kunnan nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2002. Rakennusjärjestyksen uusiminen on tarpeen, koska maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö on muuttunut ja nykyinen rakennusjärjestys sen vuoksi osin vanhentunut. Uusi rakennusjärjestys laaditaan vastaamaan voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Rakennusjärjestyksestä kehitetään entistä toimivampi ja ajantasainen työväline rakentamisen ohjaukseen. Toimenpideluvan, ilmoitusmenettelyn ja rakennusluvan käytäntöjä on tarkoitus selkeyttää ja joustavoittaa rakennusten lupakäsittelyä.

Tavoitteina ovat mm. ilmoitusmenettelystä luopuminen, toimenpideluvan keventäminen, säännöt lomiasuntojen muuttamisesta vakinaisiksi asunnoiksi, suunnittelutarpeesta vapautettavat alueet ja suunnittelutarvealueiden määrittäminen. Ohjeen tulee olla selkeä ja helppolukuinen.

Rakennusjärjestyksen yhtenä tavoitteena on mahdollistaa MRL 72.3 §:n mukainen rantarantarakentamista koskeva, enintään 6 vuotta voimassa oleva vapautus osalle jokivarsia ja järvien rantoja, joilla rakentamis-paine on vähäistä ja rakentamisrajoituksen poistaminen on luonto- ja maisemaolosuhteiden puolesta mahdollista. Lisäksi huomioidaan, että virkistyskäyttöön sopivia ranta-alueita jää riittävästi. Rantojen rakentamisrajoituksen poistaminen tietyiltä alueilta helpottaa ja joustavoittaa lupakäsittelyä kunnassa.

Ylitornion kunta laatii uuden rakennusjärjestyksen hyödyntäen Suomen Kuntaliiton ohjeita ja kuullen tarvittaessa asiantuntijoita. Rakennusjärjestykseen liittyvät mahdolliset erillisselvitykset ja liitekartat laaditaan konsulttityönä.

## OSALLISET

Rakennusjärjestyksen laatimisessa osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida rakennusjärjestyksen vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

### Rakennusjärjestyksen uusimisessa keskeisiä osallisia ovat:

- Kunnan asukkaat, vapaa-ajan asukkaat ja kiinteistöjen omistajat
- Kunnassa toimivat yritykset, yhdistykset, seurakunnat ja yhteisöt
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat
- Naapurikunnat: Pello, Tornio, Tervola, Rovaniemi, Övertorneå
- Lapin liitto
- Lapin ELY-keskus
- Lapin pelastuslaitos
- Rovaniemen kaupungin ympäristöpalvelut / Rovaniemen ympäristölautakunta
- Museovirasto ja Tornionlaakson maakuntamuseo
- Alueella toimivat sähkö-, puhelin- ja vesiyhtiöt
- Metsähallitus

## TYÖN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

### Tiedottaminen

Rakennusjärjestyksen uusimistyön käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatavilla olosta, mahdollisista yleisötilaisuuksista sekä rakennusjärjestyksen luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla. Ilmoitukset julkaistaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä sanomalehti Lapin kansassa, ilmoitustaululla ja Ylitornion kunnan internet-sivuilla. OAS on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan.

### Käynnistysvaihe

Kunta ilmoittaa rakennusjärjestyksen uusimistyön vireilletulosta ja asettaa tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville koko uusimistyön ajaksi. OAS:aa voidaan tarpeen mukaan tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana.

### Luonnosvaihe

Kunta laatii luonnoksen uudesta rakennusjärjestyksestä. Luonnoksesta neuvotellaan keskeisten viranomaisten ja yhteisöjen kanssa. Tarvittaessa tehdään rakennusjärjestystä varten tarvittavat ranta-alueiden ympäristöselvitykset.

### Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus uudesta rakennusjärjestyksestä. Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville MRA 6 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutuksensa kuntaan nähtävillä olon aikana yhteystiedoissa mainittuun osoitteeseen. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

### Hyväksyminen

Jos oleellisia muutoksia ehdotukseen ei tule, saatetaan rakennusjärjestys hyväksymiskäsittelyyn. Uuden rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä tiedotetaan julkisella kuulutuksella ja hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto viranomaisille. Valitusajaksi on 30 päivää siitä, kun kunnanvaltuuston hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja julkaistaan. Mahdolliset valitukset hyväksymispäätöksestä osoitetaan hallinto-oikeuteen.

### Viranomaisyhteistyö

Rakennusjärjestyksen uusimisen tavoitteista ja erityisesti rakennusjärjestyksessä mahdollisesti määrättäviä rantarakentamista koskevista vapautuksista keskustellaan ELY-keskuksen kanssa. Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa luonnoksen valmisteluvaiheessa.

## AIKATAULU

Tavoiteaikataulun mukaan rakennusjärjestyksen luonnos valmistui syksyllä 2018 ja rakennusjärjestyksen hyväksymiskäsittely on keväällä 2019.

### Tavoitteellinen aikataulu vaiheittain:

<b>2017</b>	Työn ohjelmointi ja valmistelu kunnassa.
<b>3 / 2018</b>	<b>Vireilletulokuulutus, OAS nähtäville.</b> Tarvittaessa tavoitekeskustelut ELY-keskuksen kanssa.
<b>2-10 / 2018</b>	Olevien ympäristöselvitysten ja lähtötietojen kokoaminen, päätös tavoitteista. Rakennusjärjestysluonnoksen laatiminen asetettujen tavoitteiden pohjalta, viranomaisneuvottelu.
<b>3-4 / 2019</b>	<b>Rakennusjärjestysehdotus nähtävillä 30 päivän ajan</b> (maalis-huhtikuussa 2019).
<b>5 / 2019</b>	Lausuntojen ja mielipiteiden käsittely, tarvittaessa viranomaisneuvottelu.
<b>6 / 2019</b>	<b>Rakennusjärjestysehdotuksen viimeistely ja hyväksyminen.</b> Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä on 30 päivän valitusaika.

## YHTEYSTIEDOT

Ylitornion kunta, Kunnanvirasto Alkkulanraitti 55, 95600 Ylitornio

Tekninen johtaja, Jarmo Jaako puh. 040 584 4046, [jarmo.jaako@ylitornio.fi](mailto:jarmo.jaako@ylitornio.fi)

Rakennustarkastaja Pentti Ylitalo 050 361 0379, [pentti.ylitalo@rovaniemi.fi](mailto:pentti.ylitalo@rovaniemi.fi)

Rakennusjärjestystä koskeva materiaali ja julkiset kuulutukset ovat nähtävillä Ylitornion kunnan internet-sivuilla osoitteessa [www.ylitornio.fi/kunta-info/kunnan-ilmoitukset/julkisten\\_kuulutusten\\_ilmoitustaulu](http://www.ylitornio.fi/kunta-info/kunnan-ilmoitukset/julkisten_kuulutusten_ilmoitustaulu)

Lapin ELY-keskuksessa Ylitornion rakennusjärjestyksen viranomaisohjauksesta vastaa [jari.laulumaa@ely-keskus.fi](mailto:jari.laulumaa@ely-keskus.fi)