



V/HTA

ympä 2.10.2024 § 46 liite 2

KH 7.10.2024 § 223 liite 3

## Rakennusjärjestys 2025

1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain edellyttämä rakennusjärjestyksen uudistaminen

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

*02.10.2024*

Laadinnan työvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Valmisteluaineisto



Ehdotus



Hyväksyminen



Ympäristölautakunta 2.10.2024.  
Kunnanhallitus 7.10.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan rakennusvalvonnasta, Asemantie 30, 03100 Nummela.

© Vihdin kunta

Valmistelija, lisätiedot: Vihdin kunnan rakennusvalvonta

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee rakennusjärjestyksen valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat, sekä rakennusjärjestyksen vaikutusten arvioinnin menetelmät.*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat **osallistua ja vaikuttaa** rakennusjärjestyksen laadintaan sekä miten rakennusjärjestyksen **vaikutuksia on tarkoitus arvioida**. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin rakennusjärjestyksen **tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne** sekä rakennusjärjestyksen laadinnan eri **työvaiheet**.*

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, 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.

Menettely tulee järjestää ja tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida rakennusjärjestyksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Vihdin kuntalaiset ovat osallisia.

Rakennusjärjestyksen vireille tulosta tulee ilmoittaa niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa rakennusjärjestyksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Rakennusjärjestysehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava rakennusjärjestyksen tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan Vihdin kunnan kaavoitustoimessa sekä kunnan internet-sivuilla.

Suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

# RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TARKOITUS JA TAVOITE

*Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille.*

Vihdin kunta on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain mukaiseksi. Rakennusjärjestystä valmistellaan ennen rakentamislain voimaantuloa, joten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti 1.1.2025 asti.

Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §).

Rakennusjärjestys täydentää seuraavia lakeja, asetuksia ja juridisia dokumentteja:

- (RakL 751/2023)
- maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL 132/1999)
- 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölakia
- maankäyttö- ja rakennusasetusta (MRA 895/1999)
- Vihdin kunnan kaavat

Rakennusjärjestyksen tehtävänä on antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä, jotka toimivat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen ohjeena alueella (RakL 17 §). Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (RakL 17.2 §).

Rakentamislain 17.1 §:n mukaan jokaisessa kunnassa on oltava rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset

*Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 09.09.2019 (35 §) voimaan astunut Vihdin kunnan rakennusjärjestys.*

**Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea:**

- rakennuspaikkaa ja muita alueita
- rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista
- rakennuksen sopeuttamista ympäristöön
- rakentamistapaa
- istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita
- rakennetun ympäristön hoitoa
- vesihuollon järjestämistä
- suunnittelutarvealueen määrittelemistä
- sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja (RakL 17.3 §).

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 §, 1.1.2025 lähtien alueidenkäyttölaki)

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita rakentamislain 42.2 §:ssä tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä. Lisäksi kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla **vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään** asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä (RakL 18 §) on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida rakennusjärjestyksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin (RakL 17.4 §).

# VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN JA ARVIOINTI

Rakennusjärjestysuudistukseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää ennakolta tarpeellisessa määrin rakennusjärjestyksen uudistamisen toteuttamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. Vaikutuksia arvioidaan uudistustyön 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 uudistamisessa tarkastellaan Vihdissä mm. seuraavia seikkoja:**

- ajantasaisen lainsäädännön huomioiminen
- rakentamisen luvanvaraisuuden kynnyksen tarkastelu
- luontoarvojen tunnistaminen ja huomioiminen
- Kunnan yhdyskuntarakenteen taloudellinen kehittäminen
- Kunnan maapolitiikan toimintaedellytykset
- ilmasto- ja ilmastoviihas rakentaminen ja ilmastomuutoksen riskeihin varautuminen
- kulttuuriarvojen huomioiminen
- rakentamisen sujuvoittaminen
- rakennusjärjestyksen määräysten selkeyttäminen ja sisällön tarkistaminen
- rakennusjärjestyksen termien ja numeeristen kriteerien tarkistaminen

# VUOROVAIKUTUS JA TIEDOTUS

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä rakennusjärjestyksen etenemisestä tiedotetaan kunnan verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallis-lehdissä, joita ovat Vihdin uutiset.

Mielipiteitä voi jättää kirjallisina uudistamistyön eri vaiheissa Vihdin kunnan kirjaamoon. Mahdolliset mielipiteet OAS:sta ja rakennusjärjestyksen luonnoksesta sekä muistutukset rakennusjärjestys-ehdotuksesta tulee toimittaa nähtävillä oloaikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään tarpeen mukaan työn aikana.

## Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Osallisia ovat mm. kaikki Vihdin kunnan asukkaat, kunnan alueella toimivat yhteisöt ja yritykset, maanomistajat, kiinteistön omistajat sekä kaikki ne, joiden oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa valmistelussa käsitellään.

# RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LAADINTAPROSESSI

Osallistuminen ja vuorovaikutus prosessin eri vaiheissa

## Aloitusvaihe

Rakennusjärjestyksen uudistamistyö on jo alkanut Vihdissä syksyllä 2024. Rakennusjärjestystä valmistelee rakennusvalvonnan rakennustarkastajat yhdessä kaavoituksen kanssa.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana on mahdollista esittää mielipiteensä OAS:sta.

## Valmisteluvaihe ja luonnoksen laatiminen

Valmisteluvaiheessa tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Selvitysten ja saadun palautteen pohjalta rakennusjärjestyksen uudistamista valmisteleva työryhmä laatii rakennusjärjestyksen luonnoksen.

Vihdin kunnan ympäristölautakunta päättää rakennusjärjestyksen luonnoksen asettamisesta nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten, sekä tarvittavien alustavien lausuntojen pyytämisestä. Rakennusjärjestys luonnos asetetaan nähtäville. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kunnan verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdissä. Nähtävillä oloaikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus esittää mielipiteensä luonnoksesta.

## Ehdotusvaihe

Luonnoksen ja sen nähtävillä pidon yhteydessä saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus rakennusjärjestyksen uudistamiseksi. Vihdin kunnan ympäristölautakunta päättää ehdotuksen asettamisesta nähtäville kuulemista varten, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä.

Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan samalla tavalla kuin rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtävillä olosta. Nähtävillä oloaikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta. Ehdotuksesta saatujen palautteiden sekä lausuntojen pohjalta laaditaan tarvittaessa muutosehdotus. Jos muutokset ovat oleellisia, muutettu ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville 30 päivän ajaksi ennen lopullista käsittelyä. Ehdotuksesta saatu palaute käsitellään Vihdin kunnan ympäristölautakunnassa esittäen rakennusjärjestyksen hyväksymistä kunnanhallitukselle ja -valtuustolle.

## Hyväksyminen



Rakennusjärjestyksen hyväksyy Vihdin kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kunnan verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä tarpeen mukaan lehdistössä. Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään kuntalaissa (RakL 21 §).

### **Voimaantulo**

Rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman (RakL 23 §). Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. (RakL 24 §).

Tavoitteena on uudistetun rakennusjärjestyksen valmistuminen vuoden 2025 alkupuoliskolla.

# Palaute ja lisätiedot

Osallisilla on mahdollisuus kommentoida tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa:

- Palautetta OAS:sta voi antaa kunnanhallituksen päätöksestä 30 päivän ajan.
- Mielipiteet ja muistutukset rakennusjärjestysluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi tehdä niiden nähtävillä oloaikana.
- Palautteet OAS:sta sekä rakennusjärjestyksen uudistamisesta tulee osoittaa Vihdin kunnan kirjaimoon [kunnanvirasto@vihti.fi](mailto:kunnanvirasto@vihti.fi). Palautteessa tulee olla viite: Rakennusjärjestys 2025 Vihdin kunta.
- Tietoa rakennusjärjestyksen uudistamistyön suunnitteluvaiheista ja niihin liittyvistä kuulutuksista sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saa tietoa rakennusvalvonnasta.
- Lisätietoa rakennusjärjestyksestä ja sen uudistamisesta saa Vihdin kunnan rakennusvalvonnasta. Asemantie 30, 03100 Nummela.



Raportissa esitetyt lainaukset maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset MRL:n säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan rakennusvalvonnasta, Asemantie 30, Nummela.

© Vihdin kunta



V/HTV