



**Ulvilan kaupungin
rakennusjärjestyksen uudistaminen**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
OAS**

20.2.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan Ulvilan kaupungin rakennusjärjestyksen päivittämisen lähtökohdat ja tavoitteet sekä rakennusjärjestyksen laatimiseen liittyvät osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyt. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää ja täsmentää suunnittelun kuluessa ehdotuksen nähtäville asettamiseen asti.

Yleistä tietoa rakennusjärjestyksestä

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n sekä 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

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

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea esimerkiksi rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos laissa, asetuksissa, yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakennusjärjestyksen päivittämisen tarve ja tavoitteet

Uvilan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2018.

Uusi rakentamislaki (751/2023) astui voimaan 1.1.2025. Laki korvaa maankäyttö- ja rakennuslain rakentamisen osuuden. Samalla maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu rakentamislain voimaan astuessa alueidenkäyttölakiksi ja siihen jää voimaan vain alueidenkäyttöä koskevat pykälät.

Nykyinen rakennusjärjestys tulee saattaa vastaamaan voimaantullutta rakentamislakia. Rakentamislain 28 §:ssä todetaan, että kunnan tulee muuttaa

rakennusjärjestys rakentamislain mukaiseksi ja muutosten on tultava voimaan enintään kahden vuoden päästä lain voimaantulosta. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee taten olla voimassa 1.1.2027 mennessä. Kuntaliitto on laatinut uuden rakentamislain pohjalta mallirakennusjärjestyksen, jonka soveltuvuutta kunnan rakennusjärjestyksen malliksi arvioidaan muutostyön yhteydessä.

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön keskeisiä tavoitteita ovat mm.:

- uuden rakentamislain vaikutukset
- kunnan muiden määräysten, suunnitelmien ja strategioiden huomioiminen
- selvittää rakentamisen ohjaamista koskevien määräysten ajanmukaisuutta ja tarpeita

Tavoitteena on kehittää rakennusjärjestyksestä entistä selkeämpi, toimivampi ja ajantasaisempi työväline rakentamisen ohjauksen välineeksi. Tavoitteena on selkeyttää lupamenettelyjä ja mahdollisuuksien mukaan hyödyntää seudullisia käytäntöjä rakentamisen ohjauksessa.

Vaikutusten arviointi

Rakennusjärjestyksen uudistustyön yhteydessä selvitetään tarpeellisessa määrin mm. muutosten taloudellisia, liikenteellisiä, sosiaalisia, kulttuurillisia ja ympäristö- ja taajamakuvaallisia vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnissa käytetään vertailukohtana nykyistä rakennusjärjestystä. Osallisten esittämät näkemykset huomioidaan vaikutusten arviointityössä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Rakennusjärjestyksen laadinnan tulee olla avointa ja vuorovaikutteista. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa käytetään vuorovaikutusmenettelyä, joka mahdollistaa kuntalaisten, yritysten ja yhteisöjen sekä muiden tahojen osallistumisen mukaan valmistelutyöhön.

Osallisia ovat mm. alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjalliset mielipiteet, muistutukset ja ehdotukset sekä lausunnot rakennusjärjestyksen päivittämisen edetessä.

Uudistamistyössä keskeisiä osallisia ovat

- Kunnan asukkaat, vapaa-ajan asukkaat, kiinteistöjen omistajat
- Kunnan alueella toimivat yritykset, yhdistykset, seurat ja yhteisöt
- Kunnan hallintokunnat, toimielimet ja viranhaltijat

Viranomaiset kuullaan lausuntomenettelyin:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakunnan ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Naapurikunnat
- Muut viranomaiset

Työryhmä

Uvilan kaupungin rakennusvalvonta huolehtii rakennusjärjestyksen valmistelusta ja kuulee tarvittaessa muita asiantuntijoita.

Tiedottaminen ja alustava aikataulu

Vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta, sekä rakennusjärjestyksen luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä asettamisesta ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla. Uvilan kaupunki kuuluttaa ilmoituksistaan

- kaupungin virallisella ilmoitustaululla, os. Uvilan kaupungintalo, Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Uvila
- kaupungin verkkosivuilla sekä
- Uvilan Seutu -lehdessä.

Vireilletulo

- Lupalautakunta käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja laittaa sen nähtävillä Uvilan kaupungin verkkosivuille, kunnan viralliselle ilmoitustaululle sekä Uvilan Seutu -lehteen.

- Osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisesti mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä rakennusvalvonnassa sekä kaupungin verkkosivuilla koko rakennusjärjestyksen uudistamistyön ajan ja sitä päivitetään tarpeen mukaan valmistelun edetessä.

Luonnosvaihe

- Luonnos rakennusjärjestyksestä laaditaan kevään 2025 aikana ja lupalautakunta asettaa luonnoksen nähtäville 14 päivän ajaksi.
- Luonnoksesta pyydetään lausunnot kunnan omilta luottamuselimiltä, kunnan ulkopuolisilta viranomaistahoilta sekä yhdyskuntatekniikan toimijoilta kunnan alueella
- Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen mielipiteensä kuntaan nähtävillä oloaikana

Ehdotus rakennusjärjestykseksi

- Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi
- Kaupunginhallitus käsittelee ehdotuksen ja ehdotus rakennusjärjestyksestä asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi
- Ehdotuksesta pyydetään lausunto ELY-keskukselta, maakunnan liitolta ja muilta viranomaisilta.
- Kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta nähtävillä oloaikana.

Hyväksymisvaihe

- Mikäli olennaisia muutoksia ehdotukseen ei nähtävillä olon jälkeen tehdä, saatetaan rakennusjärjestys hyväksymiskäsittelyyn
- Ulvilan valtuusto hyväksyy rakennusjärjestyksen kaupunginhallituksen esityksestä.
- Valtuuston hyväksymispäätöksestä tiedotetaan julkisella kuulutuksella ja hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto viranomaisille. Valitusaika on 30 päivää siitä, kun valtuuston hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja julkaistaan. Mahdolliset valitukset hyväksymispäätöksestä osoitetaan Turun hallinto-oikeuteen.
- Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys astuu voimaan 1.1.2026

Tavoiteaikataulu

- rakennusjärjestyksen uudistamisen käynnistäminen 02-03/2025
- valmistelu ja rakennusjärjestyksen luonnos 03-05/2025
- ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi 05-08/2025
- uuden rakennusjärjestyksen hyväksyminen valtuustossa 08-11/2025
- rakennusjärjestyksen voimaan tulo 1.1.2026.

Lisätietoja ja yhteystiedot

Aineistoon voit tutustua Ulvilan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.ulvila.fi/palvelut-ja-asuminen/rakennusvalvonta/ulvilan-rakennusjarjestys/>.

Mielipiteet ja muistutukset rakennusjärjestysluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi tehdä niiden nähtävillä oloaikana. Kaupungin viralliset kuulutukset julkaistaan <https://www.ulvila.fi/hallinto-ja-paatoksenteke/kuulutukset/> ja lisäksi julkisten kuulutusten ilmoitustaululla kaupungintalolla.

Palautteet ja kirjalliset mielipiteet, muistutukset sekä lausunnot tulee toimittaa Ulvilan kaupungille

- sähköpostitse:

ulvila@ulvila.fi

- kirjeitse:

Ulvilan kaupunki
Rakennusvalvonta
PL 77
28401 Ulvila

Uudistamistyöstä antaa lisätietoja:

Rakennustarkastaja Harri Mäenpää

p. 0400 134 627

rakennusvalvonta@ulvila.fi