

Rakentamislain mukainen rakennusjärjestys 2025

401/10.03.00.00/2024

YMPLA 17.12.2024 § 71

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen,
puh. 050 550 4513, jukka.laaksonen@forssa.fi

Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Rakentamislain niin kutsuttu "ensimmäinen korjaussarja" oli vuoden 2024 alkupuolella lausunnoilla, jonka jälkeen siihen on tehty tarvittavat muutokset. Muutoksia sisältävä korjattu rakentamislaki etenee eduskunnan käsittelyyn. Jonka tavoitteena on saada muutokset voimaan samaan aikaan uuden rakentamislain kanssa 1.1.2025. Uuden rakentamislain myötä kunnissa tulee rakennusjärjestykset ja rakennusvalvonnan taksat uusittavaksi.

Nykyinen Forssan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2023. Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan alkuvuoden 2025 aikana.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. 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, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja (RakL 17 §).

Rakennusjärjestyksen uusimisprosessi etenee seudullisen rakennusvalvonnan kaupungissa ja kunnissa seuraavasti;

- vireilletulo ja kaupungin työryhmän perustaminen
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman (oas) valmistelu kaupungin työryhmässä ja nähtäville asettaminen
- luonnosvaiheen valmistelu kaupungin työryhmässä ja nähtävilläolo
- ehdotusvaiheen valmistelu kaupungin työryhmässä, lausuntopyynnöt ja nähtävilläolo
- hyväksymisvaiheen valmistelu ja hyväksyminen kunnanvaltuustossa

Yksityiskohtaisempi aikataulutavoite esitetään valmisteltavassa OAS:issa. Ehdotusvaiheen nähtävilläolo lausuntopyyntöineen on

rakentamislain velvoittama valmisteluvaihe. Luonnosvaiheen nähtävilläolo ei ole rakentamislain velvoittama vaihe.

Kuntaliitto on kuntien ja kaupunkien yhteistyössä laatinut mallirakennusjärjestyksen, julkaistu 25.9.2024.

Mallirakennusjärjestys ei tässä vaiheessa vielä sisällä korjaussarjan mahdollisia tuomia muutoksia. Mallirakennusjärjestys täsmentyy korjaussarjan hyväksymisen myötä, jotka huomioidaan uuden rakennusjärjestyksen valmistelussa. Tarkoituksenmukaista on toteuttaa valmistelu kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen pohjalta.

Seudullisen rakennusvalvonnan rakennustarkastajat valmistelevat ja esittelevät asiaa mainituissa uusimisprosessin valmisteluvaiheissa. Asiaa esitellään ja valmistellaan kaupungin perustamassa työryhmässä sekä erikseen sovittaessa kaikkien seudullisen rakennusvalvonnan kuntien työryhmille yhdessä. Tarvittaessa rakennustarkastajat esittelevät edellä mainituissa valmisteluvaiheissa asiaa valmistelevassa toimielimessä. Valmistelussa tavoitteena on saada aikaan seudullisen kaupungin ja kuntien kesken jäsentelyltään mahdollisimman yhtenäinen uusi rakennusjärjestys. Valmistelu mahdollistaa rakennusjärjestyksissä kaupungin/ kuntien kesken pieniä eroavaisuuksia.

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Ympäristölupalautakunta päättää ryhtyä uusimaan rakennusjärjestystä uutta rakentamislakia vastaavaksi ja kutsua valmisteluryhmään kaavoituksen, ympäristösuojelun ja kunnallistekniikan viranhaltijaedustajan.
Käsittely	Tekninen johtaja Antti Heinilä saapui kokoukseen kesken tämän asian käsittelyn klo 17:08.
Päätös	Ympäristölupalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

YMPLA 03.06.2025 § 34

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen, puh. 050 550 4513, jukka.laaksonen@forssa.fi
	Kuntaliiton mallin pohjalta rakennusvalvonnassa on työstetty seudullisen rakennusvalvonnan sopimuskunnille yhtenäinen rakennusjärjestysehdotus. Rakennusjärjestyksen valmisteluversiosta on keskusteltu mm. ympäristönsuojelun ja infrapalvelujen kanssa. Valmisteluversiosta on käyty myös keskustelut seudullisen rakennusvalvonnan sopimuskunnissa. Edellä mainittujen pohjalta on laadittu rakennusvalvonnan sopimuskuntien osalta yhtenäinen rakennusjärjestysehdotus. Kunnissa on edelleen mahdollista

toteuttaa rakennusjärjestykseensä tarpeelliseksi katsomiaan rakentamislain mukaisia muutoksia ja lisäyksiä.

Rakennusjärjestysehdotus on laadittu uutta rakentamislakia (RakL) vastaavaksi. Rakennuspaikkakokovaatimukset ja rakennusoikeudet ovat säilyneet aiempaan verrattuna ennallaan, vain esitystapa ja jaottelu on muuttunut. Merkittävimpänä muutoksena on pääosaltaan aiempien toimenpideilmoitusten ja -luvanvaraisten toimenpiteiden, lakimuutoksesta johtuen, ei lupaa tarvitseväksi. RakL 42 § määrää niistä toimenpiteistä tyhjentävästi. Näihin luvasta vapautettuihin rakennusjärjestyksessä ei ole mahdollisuutta antaa määräyksiä (esim. lukumäärään, sijoitteluun ymv.). Näitä määräyksiä voi uuden rakentamislain myötä antaa vain asemakaavassa.

Myös RakL42 §:n 2 momentin mukaan tulee arvioitavaksi merkittävyydeltään vähäisten toimenpiteiden määrittäminen ei lupaa tarvitseväksi. Tämänlaisia kohteita ovat tietyin edellytyksin aiemmin lupaa vaatineita hankkeita. Puiden kaatamisen ja ajoneuvoliittymän edellytykset on nyt tuotu rakennusjärjestykseen omaksi kohdakseen, jotka ovat olleet jo aiemminkin käytäntönä ja toimintatapana. Uutta rakennusjärjestyksessä on myös mm. auto- ja polkupyöräpaikkojen tarpeet.

RakL 19 §:n mukaan kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymistä. Ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi on pyydetävä lausunto elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja naapurikunnilta.

Lisäksi lausunto pyydetään myös alueelliselta vastuumuseolta sekä kaupungin hallintokunnilta, joiden toimintaan rakennusjärjestyksellä saattaa olla vaikutuksia.

Aikataulullisesti rakennusjärjestysehdotuksen nähtävilläolo asettuu aikavälille 16.6. -15.8.2025.

Päivitettyinä tavoitteena ympäristölupalautakunnan elo-syyskuun 2025 kokouksessa käsitellään saapuneet huomiot ja lausunnot sekä niihin laaditut mahdolliset vastineet. Sekä ympäristölupalautakunta saattaa uuden rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymismenettelyyn.

Tavoitteena on uuden rakennusjärjestyksen tulevan voimaan loppuvuodesta 2025.

Rakentamislaki ei enää edellytä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista (oas). Vastaavat asiat ilmenevät nyt kuitenkin valmistelutekstistä.

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Ympäristölupalautakunta päättää asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 16.6.-15.8.2025 väliseksi ajaksi. Päättää edelleen pyytää lausunnot elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta, naapurikunnilta sekä alueelliselta vastuumuseolta ja kaupungin hallintokunnilta; infrapalvelut, kaavoituspalvelut ja ympäristönsuojelupalvelut.
Päätös	Ympäristölupalautakunta päättää asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 16.6.-15.8.2025 väliseksi ajaksi. Päättää edelleen pyytää lausunnot elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta, naapurikunnilta, alueelliselta vastuumuseolta, palo- ja pelastusviranomaiselta sekä Forssan vesihuoltoliikelaitokselta ja kaupungin hallintokunnilta; infrapalvelut, kaavoituspalvelut ja ympäristönsuojelupalvelut.