ROVANIEMI

Päivitetty Ymp.ltk 27.5.2026 § 88 Liite 2
Ymp.ltk 25.2.2026 § 33 Liite 2
Ymp.ltk 28.2.2024 § 27, Liite 1

Rakennusjärjestyksen uudistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

15.2.2024, päivitetty 27.5.2026

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus on esittää rakennusjärjestyksen päivittämisen tarpeen lähtökohdat ja tavoitteet. Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 15 §, 62 §, 65 §) mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava kaavoja valmisteltaessa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä. 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain 19 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen hyväksymisestä, kuulemisesta ja julkaisemisesta. Kuitenkin tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita MRL:n säännöksiä noudattaen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan riittävän vuorovaikutuksen arvioimiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää rakennusjärjestyksen uudistamistyön aikana. Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta sekä jättää yleisesti ehdotuksia rakennusjärjestyksen uudistamisesta.

2. Rakennusjärjestyksen tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n ja 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla 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. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistön omistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

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

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä (RakL 18 §).

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita 42.2 § tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä. Vähäisiksi katsottavien hankkeiden tulkinnan kirjaaminen rakennusjärjestykseen lisäisi hankkeeseen ryhtyvän mahdollisuutta ennakoida luvan tarvetta, korostetaan lain perusteluissa. Rakennusjärjestyksen kautta tuleva luvanvaraisuudesta vapautus voi koskea vain 2 momentissa tarkoitettuja rakennuskohteita, ei 1 momenttia eikä 3 momenttia. *Kunnan harkintavallassa on edellyttääkö esimerkiksi laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentaminen, ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen, aurinkopaneelin sijoittaminen tai jätevesijärjestelmän rakentaminen rakentamislupaa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt toimenpidelupa- sekä toimenpideilmoitusmenettelyt poistuvat ja rakennusjärjestyksessä säädetään jatkossa rakentamisluvanvaraisuudesta.*

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

3. Lähtökohdat ja tavoite

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2007. Rakennusjärjestyksen päivittäminen tulee ajankohtaiseksi Maankäyttö- ja rakennuslain

kokonaisuudistuksen myötä kun Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 kumoten nykyisen Maankäyttö- ja rakennuslain.

Tuleva rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen muuttamisen rakentamislain mukaiseksi ja sen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä. Tavoitteena on saada uudistettu rakennusjärjestys voimaan vuoden 2025 aikana.

Voimassa olevaa rakennusjärjestystä käytetään soveltuvin osin sisällöltään pohjana muutoksille hyväksi koettujen käytäntöjen osalta. Kuntaliitto tulee julkaisemaan keväällä 2024 rakennusjärjestyksen mallipohjan, jota pyritään soveltamaan rakennusjärjestystä laadittaessa.

Uudessa rakennusjärjestyksessä huomioidaan rakentamislain muutokset lupamenetelyissä. Rakentamislain voimaan tulon myötä rakennusjärjestyksestä poistuvat maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt toimenpidelupa ja toimenpideilmoitusmenettelyt.

Rakentamislain voimaantulo vapauttaa lupamenettelystä rakentamislaissa 42.1§:n mukaiset rakennuskohteet. Rakentaminen on kuitenkin suoritettava lakien, asetusten sekä määräysten mukaisesti.

Rakennusjärjestyksellä voidaan määritellä rakentamislain 42.2§:n rakentamistoimenpiteet jotka eivät edellytä viranomaisvalvontaa ja jotka voidaan vapauttaa rakentamislupamenettelystä siltä osin, kun ne ovat vähäisiä rakennuskohteita.

Rakentamislain 18§:n mukaisesti rakennusjärjestyksessä on mahdollista osoittaa alueita ja edellytyksiä, joissa voidaan soveltaa vapaa-ajan-asunnon muuttamista pysyvään asuinkäyttöön ilman poikkeamislupaa ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennusjärjestyksessä pyritään huomioimaan rakentamislakiin siirtymisestä johtuva lisääntyvä informoinnin tarve.

4. Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Rakennusjärjestyksen uudistamiseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin rakennusjärjestyksen muutoksen toteuttamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia ennakolta. Vaikutuksia arvioidaan muutostyön ajan osana prosessia.

Arvioitavia vaikutuksia ovat esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvat merkittävät vaikutukset.

Vaikutuksia arvioitaessa käytetään vertailukohtana nykyistä rakennusjärjestystä. Osallisten esittämät näkemykset huomioidaan vaikutusten arviointityössä. *Rakennusjärjestyksen uudistamisen selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.*

5. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia ovat muun muassa alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisia ovat Rovaniemen kaupungin asukkaat, kaupungin alueella toimivat yhteisöt ja yritykset, maanomistajat, kiinteistön omistajat, naapurikunnat sekä ne, joiden oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa valmistelussa käsitellään.

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausuntomenettelynä.

Suunnittelun lähtökohdista ja tavoitteista rakennusjärjestystä valmisteltaessa tiedotetaan ja vuorovaikutusmenettely järjestetään niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteitä voi jättää kirjallisina uudistamistyön eri vaiheissa Rovaniemen kaupungin

kirjaamoon. Mahdolliset mielipiteet OAS:sta ja rakennusjärjestyksen luonnoksesta sekä muistutukset rakennusjärjestysehdotuksesta tulee toimittaa nähtävilläoloaikana.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen eri vaiheista ja suunnitellusta aikataulusta on saatavilla lisätietoa rakennusvalvonnan verkkosivuilta.

6. Tiedottaminen ja osallistumistavat valmistelun eri vaiheissa

6.1. Vireilletulo

Rakennusjärjestyksen uudistamistyö on alkanut joulukuussa 2023. Rakennusjärjestystä valmistelee työryhmä rakennusvalvonnan johtamana. Työryhmässä on asiantuntemusta mm. kaavoituksesta, maankäytöstä, ympäristönsuojelusta, yhdyskuntatekniikasta sekä lakipalveluista. Uudistustyöstä on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana on mahdollista esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Prosessin etenemistapaa voidaan tarvittaessa täsmentää.

6.2. Valmistelu

Rakennusvalvonta vastaa valmistelusta ja laatii luonnoksen uudesta rakennusjärjestyksestä sekä vaikutusten arvioinnin. Ympäristölautakunta päättää luonnoksen asettamisesta nähtäville kuulemista varten, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Luonnos rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäväksi vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä. Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenellä ja muilla osallisilla on oikeus esittää mielipiteenstä rakennusjärjestysluonnoksesta.

6.3. Ehdotus rakennusjärjestykseksi

Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi käsitellään ympäristölautakunnassa, joka päättää rakennusjärjestysehdotuksen asettamisesta nähtäville ja lausuntojen

pyytämisestä. Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa.

Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan samalla tavalla kuin luonnoksen nähtävilläolosta. Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenelle ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta.

Ehdotuksesta saatujen palautteiden sekä lausuntojen pohjalta laaditaan tarvittaessa muutosehdotus. Jos muutokset ovat oleellisia niin muutettu ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville 30 päivän ajaksi ennen jatkokäsittelyä.

Ehdotuksesta saatu palaute käsitellään ympäristölautakunnassa, joka esittää rakennusjärjestyksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.

6.4. Hyväksyminen ja voimaantulo

Rovaniemen kaupunginvaltuusto hyväksyy rakennusjärjestyksen. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kaupungin internetsivujen virallisella ilmoitustaululla sekä tarpeen mukaan lehdistössä.

Kunnan on lähetettävä hyväksymispäätös sekä rakennusjärjestys elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Lisäksi on lähetettävä jäljennös annetuista lausunnoista ja muistutuksista, jollei niitä ole hyväksymistä koskevassa päätöksessä riittävästi selostettu (MRA 94§). Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä on lisäksi viivytyksettä ilmoitettava niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet rakennusjärjestyksen ollessa nähtävillä.

Maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, naapurikunnille sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lähetetään ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta (MRA 95§).

Rakennusjärjestyksen voimaantulosta kuulutetaan, kun hyväksymispäätös on saavuttanut lainvoiman (MRA 93.2§). Rakentamislain voimaantultua kuulutusmenettely korvataan voimaantulosta ilmoittamisella. Voimaantulosta on tiedotettava noudattaen, mitä kuntalain 108 §:ssä säädetään (RakL 23 §).

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman (RakL 24 §)

6.5. Muutoksenhaku

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään kuntalaissa (RakL 21 §).

6.6. Tavoiteaikataulu

Aikataulua voidaan tarkentaa päivitystyön edetessä. Siirtymäsäännös mahdollistaa hyväksymisen rakentamislain voimaantulon jälkeen, kuitenkin rakennusjärjestys tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §).

- rakennusjärjestyksen uudistamisen käynnistäminen joulukuu 2023
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta ja asettaminen nähtäville maaliskuu 2024
- rakennusjärjestys luonnoksen valmistelu ja asettaminen nähtäville maaliskuu 2026
- luonnoksesta saatujen mielipiteiden käsittely huhtikuu 2026
- rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu ja asettaminen nähtäville touko-kesäkuu 2025
- muistutusten käsittely elokuu 2026
- rakennusjärjestyksen hyväksyminen marras- joulukuu 2026
- rakennusjärjestyksen voimaantulo tammikuu 2027

6.7. Lisätietoja

Osallisilla on mahdollista kommentoida osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Palautetta voi antaa 11.3.2024-9.4.2024 välisenä aikana.

Mielipiteet ja muistutukset rakennusjärjestysluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi tehdä niiden nähtävilläoloaikana.

Palautteet OAS:sta sekä rakennusjärjestyksen uudistamisesta tulee osoittaa Rovaniemen kaupungin kirjaamoon. Palautteessa tulee olla viite diaarinumeroon ROIDno-2024-88

Rovaniemen kaupunginkirjaamo
PL 8216, 96101 Rovaniemi
kirjaamo@rovaniemi.fi

Tietoja rakennusjärjestyksen uudistamisen vaiheista ja niihin liittyvistä kuulutuksista sekä osallistumis- sekä arviointisuunnitelmasta saa tietoa verkkosivuilta

- https://rovaniemi.cloudnc.fi/fi-FI/Kuulutukset
- Rakennusjärjestyksen nettisivut.

Lisätietoja
Johtava rakennustarkastaja , 050 5907449, hannu.kangas@rovaniemi.fi
rakennusvalvonta@rovaniemi.fi

VIITTEET
MRA = Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999.
MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. 1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki.
RakL = Rakentamislaki 751/2023.