

Rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen nähtäville

D/1462/10.03.00.00/2024

Asian valmistelija Onni Karstu, puh. 040 182 1519, Mikko Holmberg, puh. +358 50 3306815 Ulla Nissinen, puh. 050 377 6017, Risto Mustonen, puh. +358 50 5227181

Rakennusjärjestys on kunnan hyväksymä määräyskokoelma, jonka tarkoituksena on antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä täydentämään voimassa olevaa rakentamisen lainsäädäntöä ja kaavoitusta.

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 uudistamisen tavoitteena on saattaa rakennusjärjestys vastaamaan 1.1.2025 voimaantulevaa rakentamislakia (751/2023). Uuden rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027 mennessä.

Koska rakennusjärjestyksen uudistaminen laitetaan vireille ennen lakimuutoksen voimaantuloa, sovelletaan uudistamisen menettelyssä voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia. Rakennusjärjestyksen sisältö päivitetään vastaamaan rakentamislain vaatimuksia. Olennaisena muutoksena uuden lain myötä rakentamisen luvat muuttuvat siten, että rakentamislupa korvaa nykyisen lain mukaiset ilmoitus-, toimenpide- ja rakennuslupamenettelyt. Samalla myös lupakynnys nousee eli nykytilaan verrattuna harvempi rakennushanke edellyttää rakentamisen lupaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Rakennusjärjestystä uudistettaessa on suositeltavaa riittävän aikaisessa vaiheessa laatia tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on kertoa Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestyksen päivittämisen lähtökohdat ja tavoitteet, aikataulut sekä rakennusjärjestyksen muuttamiseen liittyvästä osallistumis-, vuorovaikutus-, ja päätöksentekomenettelystä. OAS turvaa osaltaan menettelyn avoimuutta ja vuorovaikutusmahdollisuuksia uudistamistyön alusta lähtien.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla ja sanomalehti Keski-suomalaisessa.

Liite

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oheisliite

- [Voimassa oleva Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys](#)
- [Rakennusjärjestyksen uudistamisen verkkosivut](#)

Ympäristöjohtaja Pietarisen ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville neljäntoista (14) päivän ajaksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hyväksytty rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 7.5.2024

YLEISTÄ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on kertoa Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestyksen päivittämisen lähtökohdat ja tavoitteet sekä rakennusjärjestyksen muuttamiseen liittyvästä osallistumis-, vuorovaikutus-, ja päätöksentekomenettelystä.

Rakennusjärjestys on kunnan hyväksymä määräyskokoelma, jonka tarkoituksena on antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä täydentämään voimassa olevaa rakentamisen lainsäädäntöä ja kaavoitusta. 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 uudistamisen tavoitteena on saattaa rakennusjärjestys vastaamaan 1.1.2025 voimaantulevaa rakentamislakia (751/2023). Uuden rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027 mennessä. Uusi rakennusjärjestys korvaa nykyisin Jyväskylän kaupungissa voimassa olevan rakennusjärjestyksen, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2016 ja tullut voimaan 1.1.2017.

Koska rakennusjärjestyksen uudistaminen laitetaan vireille ennen lakimuutoksen voimaantuloa, sovelletaan uudistamisen menettelyssä voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia. Rakennusjärjestyksen sisältö päivitetään vastaamaan rakentamislain vaatimuksia. Keskeisin rakentamislain tuoma muutos on rakentamisen lupajärjestelmän muuttuminen siten, että maankäyttö- ja rakennuslain mukainen ilmoitusmenettely, toimenpide- ja rakennuslupa korvataan yhdellä lupamuodolla eli rakentamisluvalla. Samalla myös lupakynnystä nostetaan eli nykytilaan verrattuna harvempi rakennushanke edellyttää rakentamisen lupaa.

Rakennusjärjestyksen tarkoitus uudessa rakentamislaisissa

Rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla (1 momentti).

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 kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (2 momentti).

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, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja (3 momentti).

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin (4 momentti).

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 §).

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).

Vuorovaikutus ja osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 15 § edellyttää, että rakennusjärjestystä valmisteltaessa tulee soveltuvin osin noudattaa, mitä 62 §:ssa säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Menettely tulee 62 §:n mukaan järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Rakennusjärjestyksen päivittämisessä on tunnistettu ainakin seuraavat osalliset:

- Jyväskylän kaupungin asukkaat ja maanomistajat
- Jyväskylän kaupungin toimielimet
- Alva-yhtiöt Oy
- Alueen yrittäjät ja yhteisöt
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen pelastuslaitos
- Keski-Suomen museo
- naapurikunnat

Osallistuminen ja laadintaprosessin arvioitu aikataulu

Rakennusjärjestyksen päivittämisen vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta sekä rakennusjärjestyksen muutosluonnoksen ja muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla, jolloin osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä prosessin eri vaiheissa. Ilmoitukset julkaistaan sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla kaupungin internet-sivuilla.

Rakennusjärjestyksen luonnos- ja ehdotusvaiheessa järjestetään yleisötilaisuuksia, mikäli ne harkitaan tarpeellisiksi. Yleisötilaisuuksissa osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä rakennusjärjestyksestä.

Yhteystiedot muistutusten ja mielipiteiden antamiseen ovat OAS:n lopussa.

Päivittämistyön vireille saattaminen (kevät 2024)

Kaupunki ilmoittaa rakennusjärjestyksen päivittämisen vireilletulosta ja asettaa samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman saataville rakennusjärjestyksen päivittämisen omille internetsivuille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään valmistelutyön aikana tarpeen mukaan.

Luonnosvaihe (syksy 2024)

Kaupunki laatii rakennusjärjestyksen muutosluonnoksen. Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää muutosluonnoksen asettamisesta julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä

paikallislehdessä. Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus esittää mielipiteensä luonnoksesta.

Ehdotusvaihe (alkuvuosi 2025)

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan rakennusjärjestyksen muutosehdotus. Tässä yhteydessä huomioidaan myös luonnoksesta saatu palaute. Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää muutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi sekä varaa osallisille mahdollisuuden esittää mielipiteensä rakennusjärjestyksen muutosehdotuksesta ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavoitusmenettelyä vastaavasti rakennus- ja ympäristölautakunta voi samassa yhteydessä päättää, että jos muistutuksia ei jätetä eivätkä rakennusjärjestykseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että rakennusjärjestyksen muutosehdotus hyväksytään.

Hyväksyminen ja voimaantulo (kevät 2025)

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä tiedotetaan julkisella kuulutuksella ja hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto viranomaisille. Valitusaika on 30 päivää siitä, kun kunnanvaltuuston hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja julkaistaan. Mahdolliset valitukset hyväksymispäätöksestä osoitetaan kunnallisvalituksena hallinto-oikeuteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Palautteen ja muistutusten antaminen

Osalliset voivat lausua mielipiteensä tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 07.05.2024-31.05.2024 välisenä aikana.

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

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä rakennusjärjestyksen uudistamisesta tulee lähettää Jyväskylän kaupungin kirjaamoon.

Asian diaarinumero:
D/1462/10.03.00.00/2024

Jyväskylän kaupunki
Luottamushenkilöpalvelut ja asianhallinta, Kirjaamo
Vapaudenkatu 32
PL 193, 40101 Jyväskylä

Avoimna arkipäivisin klo 8-15

p. 014 569 0888
faksi 014 617 117
kirjaamo@jyvaskyla.fi

Lisätiedot

Rakennusjärjestyksen päivittämistä valmistelee kaupunkirakennepalveluiden toimialan viranhaltijoista koostuva sisäinen työryhmä (rakennusvalvonta, kaavoitus, maankäyttö, ympäristönsuojelu). Yleistä tietoa rakennusjärjestyksen uudistamisesta ja siihen liittyvästä menettelystä saa kaupungin nettisivuilta:

[Rakennusjärjestys uudistuu Jyväskylässä | Jyväskylä.fi \(jyvaskyla.fi\)](#)

Lisätietoja antavat:

Mikko Holmberg, johtava rakennustarkastaja
p. 050 330 6815
mikko.holmberg[at]jyvaskyla.fi

Ulla Nissinen, oikeudellinen asiantuntija
p. 050 377 6017
ulla.nissinen[at]jyvaskyla.fi