

KEMIN KAUPUNKI, Rakennusvalvonta

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

YLEISTÄ TIETOA RAKENNUSJÄRJESTYKSESTÄ

Rakentamislain 17.1 § mukaan jokaisessa kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys on rakentamislakia (RakL 751/2023), alueidenkäyttölakia, maankäyttö- ja rakennusasetusta (MRA 895/1999) sekä kunnan kaavoja täydentävä asiakirja.

Rakennusjärjestyksen tehtävänä on antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä, jotka toimivat suunnitelmallisen ja soveltuvan rakentamisen ohjeena alueella (RakL 17 §). Rakennusjärjestys osoittaa kaupungin tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentäviä tietoja rakentajille ja suunnittelijoille. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (RakL 17.2 §).

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 määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja (RakL 17.3).

Rakennusjärjestyksessä voidaan päättää toimenpiteiden jättämisestä luvanvaraisuuden ulkopuolelle. Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMISEN TARVE JA TAVOITTEET

Kemin kaupunki on aloittanut uudistamaan rakennusjärjestystä. Uudistamistyö tehdään, jotta rakennusjärjestys tulee ajantasaistettua 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027 (RakL 28 §). Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.4.2021 voimaan tullut Kemin kaupungin rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön pohjana toimivat Kuntaliiton laatima rakennusjärjestyspohja sekä Kemin nykyinen rakennusjärjestys. Valmistelussa on tarkoitus tehdä yhteistyötä lähialueen kuntien kanssa ja näin yhtenäistään alueellisia käytäntöjä.

TIEDOTTAMINEN, VUOROVAIKUTUS, OSALLISET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vuorovaikutusmenettely toteutetaan vakiintuneesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta. Osallistumis- ja arviointi suunnitelmassa kerrotaan rakennusjärjestyksen laadintatyön lähtökohdista ja tavoitteista sekä osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyistä ja sen avulla voidaan arvioida riittävä vuorovaikutus uudistamisen aikana (RakL 19 §).

Suunnitelmaa tarkennetaan tarpeen mukaan ja palautteen pohjalta.

Tiedottaminen

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä rakennusjärjestyksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä.

Osalliset

Rakennusjärjestyksen laatimisessa osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida rakennusjärjestyksen vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (RakL 19 §).

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa keskeisiä osallisia ovat:

- Kunnan asukkaat, vapaa-ajan asukkaat ja kiinteistöjen omistajat
- Kunnassa toimivat yritykset, yhdistykset, seurat ja yhteisöt
- Kemin kaupungin eri organisaatiotasot
- Naapurikunnat
- Lapin Liitto
- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- Lapin pelastuslaitos
- Oulun Energia Kenve Oy
- Alueellinen vastuumuseo
- Alueella toimivat tietoliikenne-, energia- ja vesihuoltoyritykset

Vaikutusten arviointi

Rakennusjärjestyksen uudistamiseen sisältyy vaikutuksen arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin uudistetun rakennusjärjestyksen aiheuttamia vaikutuksia. Vaikutuksia arvioidaan uudistamistyön ajan osana prosessia. Vaikutukset arvioidaan käyttäen vertailukohteena nykyistä rakennusjärjestystä. Uudistamistyön yhteydessä tehtävien muutosten vaikutukset pyritään selvittämään ja arvioimaan, mitä taloudellisia, liikenteellisiä, ympäristöllisiä, sosiaalisia ja kulttuurillisia muutoksia uusi rakennusjärjestys aiheuttaa. Osallisten esittämät näkemykset huomioidaan vaikutusten arvioinnissa.

Vuorovaikutus ja osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä rakennusjärjestyksen luonnoksesta. Mielipiteet arvioidaan ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan rakennusjärjestyksen uudistamisprosessissa ja rakennusjärjestysehdotusta laadittaessa.

Luonnos- ja ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuuksia, joissa osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä rakennusjärjestyksestä. Mielipiteitä voi jättää kirjallisena uudistamistyön eri vaiheissa Kemin kaupungin kirjaamoon. Mielipiteet OAS:sta ja rakennusjärjestyksen luonnoksesta sekä muistutukset rakennusjärjestysehdotuksesta tulee toimittaa nähtävänä oloaikana.

PROSESSIN AIKATAULU JA VAIHEET

Vireilletulo ja työryhmä

Rakennusjärjestyksen uudistaminen tehdään rakennusvalvonnan johdolla ja mukana ovat ympäristölautakunnan, elinvoimalautakunnan ja Kemin Energia ja Veden yksiköiden edustajat.

Rakennusjärjestyksen uusimistyön käynnistämisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatavilla olosta, mahdollisista yleisötilaisuuksista sekä rakennusjärjestyksen luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla. Ilmoitukset julkaistaan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, kaupungin ilmoitustaululla Kemin kaupungin internet-sivuilla (www.kemi.fi). OAS on nähtävillä koko uusimistyön ajan.

Käynnistysvaihe

Kaupunki ilmoittaa rakennusjärjestyksen uusimistyön vireille tulosta ja asettaa tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville koko uusimistyön ajaksi. OAS:aa voidaan tarpeen mukaan tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana. Osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Luonnosvaihe

Kaupunki laatii luonnoksen uudesta rakennusjärjestyksestä. Luonnoksesta neuvotellaan keskeisten viranomaisten ja yhteisöjen kanssa. Luonnos asetetaan alustavasti nähtäville ja siitä voi esittää mielipiteensä. Tarvittaessa luonnosvaiheessa pyydetään myös eri tahojen lausuntoja.

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville MRA 6 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutuksensa kuntaan nähtävillä olon aikana yhteystiedoissa mainittuun osoitteeseen. Rakennusjärjestyksestä pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Hyväksyminen

Jos oleellisia muutoksia ehdotukseen ei tule, saatetaan rakennusjärjestys hyväksymiskäsittelyyn. Uuden rakennusjärjestyksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupungin valtuuston hyväksymispäätöksestä tiedotetaan julkisella kuulutuksella ja hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto viranomaisille. Valitusaika on 30 päivää siitä, kun kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja julkaistaan.

Muutoksenhaku

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

AIKATAULU

Tavoiteaikataulun mukaan rakennusjärjestyksen luonnos valmistuu loppuvuodesta 2026. Ehdotus rakennusjärjestykseksi pyritään saamaan nähtäville syksyllä 2025. Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan viimeistään 2027 vuoden alusta.

Tavoitteellinen aikataulu vaiheittain:

Elokuu	2024	Valmistelun käynnistäminen
Syyskuu	2024	Lähtötietojen kokoaminen
Tammi-Helmikuu	2025	Alustavan luonnoksen valmistuminen
Maalis-Huhtikuu	2025	Luonnos lautakuntakäsittelyyn
Maalis-Huhtikuu	2025	Luonnos nähtäville
Elo-Syyskuu	2025	Lausuntojen ja mielipiteiden käsittely
Tammi-Helmikuu	2026	Ehdotuksen valmistelu
Maaliskuu	2026	Ehdotuksen lautakuntakäsittely
Huhtikuu	2026	Ehdotus nähtävillä
Toukokuu	2026	Lausuntojen ja muistutusten käsittely
Kesäkuu	2026	Lautakunnan esitys hallitukselle ja valtuustolle
Kesäkuu	2026	Valtuuston hyväksyntä
Heinä-Elokuu	2026	Valitusaika
Syyskuu	2026	Voimaantulo

PALAUTE JA LISÄTIEDOT

Osallisilla on mahdollisuus kommentoida tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Palautetta OAS:sta voi antaa 25.3.2026 – 30.4.2026 välisenä aikana.

Mielipiteet ja muistutukset rakennusjärjestysluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi tehdä niiden nähtävillä oloaikana.

Palautteet OAS:sta sekä rakennusjärjestyksen uudistamisesta tulee osoittaa Kemin kaupungin rakennusvalvontaan osoitteeseen:

ymparisto@kemi.fi tai Kemin kaupunki, Valtakatu 26, 94100 KEMI

Lisätietoja:

Johtava rakennustarkastaja Mika Tiiro, mika.tiiro@kemi.fi, p.0400 698 847