

## YLÖJÄRVEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

#### 1. Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys, mutta sen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla (MRL 14.1 §). Rakennusjärjestyksen tehtävä on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä. Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestys täydentää muita säädöksiä ja osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittämistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallista rakentamista koskevia seikkoja (MRL 14.3 §).

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. Tällaisia alueita voivat olla esimerkiksi kaava-alueiden lähialueet sekä kyläkeskus- ja tienvarsialueet. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta Suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan (MRL 16.3 §).

Rakennusjärjestyksessä voidaan osa toimenpiteistä jättää luvanvaraisuuden ulkopuolelle tai siirtää ilmoitusmenettelyllä hoidettaviksi (MRL 129§). Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja MRL 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Riittävän kattavan vuorovaikutuksen arvioimiseksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

#### 2. Rakennusjärjestyksen osittaisen uudistamisen lähtökohdat

Ylöjärven kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 ja rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät (25 §) rakentamisen määrä sekä (42 §) talusrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

Koska rakennusjärjestyksen tarkoitus on antaa mm. paikalliset olosuhteet huomioonottavaa tukea ja ohjeistusta maankäytölle ja rakentamiselle, on tärkeää, että kunnassa on

lainsäädäntöön sekä maankäytön ja rakentamisen ohjaamisen tarpeisiin nähden ajantasainen rakennusjärjestys. Ylöjärven rakennusjärjestystä muutetaan vain tietyiltä osin.

- Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumoamat pykälät (25 §) rakentamisen määrä sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.
- vapaa-ajanasunnon muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) muuttui 1.5.2017. Lakimuutoksen myötä kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön voidaan sallia suoraan rakennusluvalla ilman poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua. Käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla koskee vain olemassa olevia vapaa-ajan asuntoja. Uuden asuinrakennuksen rakentaminen ranta-alueelle edellyttää yleensä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on toisin määrätty (MRL 14§). Tämän vuoksi rakennusjärjestyksen määräys ei voi koskea alueita, joilla on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava tai ranta-asemakaava.
- Voimaan tulleet muut säädösmuutokset ja pienet tekniset muutokset, jotka edellyttävät vähäisiä tarkistuksia kunnan rakennusjärjestykseen.

Osittaisella uudistuksella rakennusjärjestys saadaan vastaamaan voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia, samalla rakennusjärjestyksestä kehitetään entistä toimivampi ja ajantasainen työväline rakentamisen ohjaukseen. Tavoitteena on selkeyttää lupamenettelyjä pyrkien samalla mahdollisuuksien mukaan joustaviin käytäntöihin.

Prosessin aikana selvitetään mahdollisuudet osoittaa alueita, joilla loma-asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen voitaisiin tehdä ilman poikkeamisia.

Koska rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan, myös suunnittelutarvealueet on tarkoitus tarkistaa rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä.

### **3. Osalliset**

Osallisia ovat kaikki Ylöjärven kaupungin asukkaat, kaupungin alueella toimivat yhteisöt ja yritykset, maanomistajat, kiinteistönomistajat sekä kaikki ne, joiden oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa valmistelussa käsitellään.

Alustavasti osallisiksi katsotut:

Alueen yrittäjät, yritykset ja elinkeinoharjoittajat.

Viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Tampereen kaupunki, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Väylävirasto, Liikennevirasto.

Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: tekninen lautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, vapaa-aikalautakunta sekä rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka ja ympäristötoimi, Ylöjärven Yrityspalvelu Oy

Yhteisöt ja yhdistykset: Elisa Oyj, Leppäkosken Sähkö Oy, Tampereen Sähkölaitos, Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärven Vesi Oy, Tampereen Vesi Oy, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Tampereen ravirata Oy, Ylöjärven Yrittäjät ry., Telia Finland Oyj, Fingrid Verkko Oy ja Ylöjärven seurakunta ja omakotiyhdistykset.  
Osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa.

## **4. Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus**

### **4.1 Vireilletulo**

Rakennusjärjestyksen vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)

### **4.2 Valmisteluaineisto ja rakennusjärjestysluonnos**

Valmisteluaineisto ja rakennusjärjestysluonnos asetetaan nähtäville kaupungintalolle ja on nähtävillä myös internetissä kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)

Nähtävillä pidosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä kaupungin kotisivuilla.

OAS:aa voidaan tarpeen mukaan tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana. Osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Luonnoksesta pyydetään lausunnot tai kommentit. Osalliset ja kaupunkilaiset voivat määräjassa esittää mielipiteensä rakennusjärjestysluonnoksesta.

## **5. Rakennusjärjestysehdotus**

Luonnos valmistellaan rakennusjärjestysehdotukseksi, joka on julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi).

Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot.

Osallisilla ja kaupunkilaisilla on mahdollisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta nähtävilläoloaikana.

## **6. Rakennusjärjestyksen käsittely ja päätöksenteko**

Nähtävillä olleen rakennusjärjestysehdotuksen käsittelee ympäristölautakunta, kaupunginhallitus sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto muis-  
tutuksen tekijöille.

## **7. Valmistelu, kulku ja aikataulut**

Rakennusjärjestyksen valmistelu on käynnistetty keväällä 2020. Täsmällisemmät tavoitteet ja alustava luonnos valmistuvat syksyllä 2020, jonka jälkeen ne asetetaan nähtäville. Ehdotus valmistuu alkuvuodesta 2021. Tarkoitus on, että kaupunginvaltuusto hyväksyisi rakennusjärjestyksen 2021.

## **8. Yhteystiedot**

Rakennusjärjestyksen valmistelua hoitaa johtava rakennustarkastaja Katja Helenius, katja.helenius@ylojarvi.fi , p.044 486 3385, käyntiosoite Kuruntie 14, 33470 Ylöjärvi