

# RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUSIMINEN RAKENTAMISLAIN MUKAISEKSI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



## Rakennusjärjestyksen merkitys

Rakentamislain perusteella kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksellä ohjataan paikallisesti alueelle soveltuvaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä.

Rakennusjärjestyksellä täydennetään rakentamislakia ja kaavoitusta. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita
- rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista
- sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle
- rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeutumista ympäristöön
- rakentamistapaa, istutuksia ja aitaamista
- rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta
- rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä
- muita paikallisia rakentamista koskevia seikkoja

Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Kokkolan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2020 ja siihen voi tutustua osoitteessa: <https://www.kokkola.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit-ja-rakentaminen/rakentaminen/rakennusjarjestys/>

Rakennusjärjestystä koskevat säännökset on kirjattu rakentamislakiin, jotka ovat luettavissa esimerkiksi osoitteesta [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

## Rakennusjärjestyksen uusimisen tavoite

Maankäyttö- ja rakennuslain on korvannut 1.1.2025 alkaen rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki. Rakentamisen säännökset sisältyvät rakentamislakiin ja vastaavasti alueiden käyttöä koskevat säännökset jäivät aikaisempaan maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka nimeksi muuttui 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki.

Rakentamislain 42 § määrittää ne rakennushankkeet, jolle tulee hakea rakentamislupa. Rakentamislaki vapautti alle 30 m<sup>2</sup> suuruisten muiden kuin asuinrakennusten ja alle 50 m<sup>2</sup> katosten luvittamisen. Rakennusjärjestyksellä voidaan ratkaista edellyttäkö esimerkiksi jätevesijärjestelmän, maalämmön keruuputkiston, laiturin, aallonmurtajan, muuntamon, aidan rakentaminen tai ilmalämpöpumpun ja aurinkopaneelien sijoittaminen rakentamislupaa. Korjaus- ja muutostöiden osalta rakennusjärjestyksellä voidaan ratkaista miltä osin esimerkiksi tulisijan tai savuhormin uusiminen, terassin tai parvekkeen lasittaminen ja julkisivun muutokset edellyttävät rakentamislupaa.

Alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamat suunnittelutarvealueet on määritelty 2020 hyväksytyssä rakennusjärjestyksessä. Suunnittelutarvealueet ovat alueita, joilla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai joilla erityisten ympäristöarvojen tai -haittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Suunnittelutarvealueiden rajauksia voidaan tarkastella nyt laadittavassa rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestyksessä kunta voi osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennusjärjestyksellä ei kuitenkaan voida ohittaa yleis- tai ranta-asemakaavassa määriteltyä käyttötarkoitusta.

## Rakennusjärjestyksen uusimisessa keskeisiä osallisia ovat:

- asukkaat, alueen yritykset ja kiinteistönomistajat
- yhdistykset, seurakunnat, järjestöt ja yhteisöt toimivaltaan kuuluvin osin
- asiantuntijaviranomaiset
- Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Keski-Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan ELY-keskus
- K.H.Renlundin museo
- naapurikunnat
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt ja vesilaitokset

## Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Rakennusjärjestyksen muutoksen asiakirjat ovat koko hankkeen keston nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Kaikista rakennusjärjestyksen muutokseen liittyvistä nähtävillä oloajoista ja muista vuorovaikutustilaisuuksista ilmoitetaan aina kaupungin verkkosivuilla ja Kokkola-lehdessä.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rakennusjärjestyksen muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) tiedotetaan Kokkola-lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. OAS pidetään nähtävillä koko hankkeen ajan kaupungin verkkosivuilla. Osallisilla on mahdollista jättää asiasta mielipide.

### Luonnos rakennusjärjestykseksi

Rakennusjärjestyksen luonnos pidetään alustavasti nähtävillä **touko- kesäkuussa 2025**. Myös tässä vaiheessa on mahdollista jättää asiasta mielipide.

### Ehdotus rakennusjärjestykseksi ja rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi, joka asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi **syyskuussa 2025**. Kaupunginvaltuuston käsittelyyn rakennusjärjestys tulee lokakuussa 2025 ja tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2026. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on kunnan jäsenillä ja osallisilla mahdollisuus muistutuksen jättämiseen.

## Mielipiteiden jättäminen

Kaikissa edellä mainituissa vaiheissa on mahdollisuus lausua mielipide asiasta. Pyydämme toimittamaan mielipiteet kirjallisesti rakennusvalvontaan kaupungin kirjaamon kautta. Osoite: Kokkolan kaupunki, kirjaamo, PL 43, 67101 Kokkola. Sähköposti: [kokkola@kokkola.fi](mailto:kokkola@kokkola.fi)

## Yhteystiedot

Kokkolan kaupungin rakennusvalvonta, Kauppatori 5, 67101 Kokkola

<https://www.kokkola.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit-ja-rakentaminen/rakentaminen/>

- Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekainen, [tero.jelekainen@kokkola.fi](mailto:tero.jelekainen@kokkola.fi) puh. 040 806 8097
- Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila, [juhani.hannila@kokkola.fi](mailto:juhani.hannila@kokkola.fi) puh. 044 780 9307