

## Tuusulan rakennusjärjestys 2025, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

### 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 annetaan 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 maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain mukaan myös muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

### Lähtökohdat ja tavoite:

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.3.2018. Rakennusjärjestyksen uudistamiseen on ryhdytty muuttuvan lainsäädännön vaatimusten vuoksi. Uusi rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025. Lain 28 §:ssä todetaan, että kunnan tulee muuttaa rakennusjärjestys rakentamislain mukaiseksi ja muutettu rakennusjärjestys tulee olla voimassa enintään kahden vuoden päästä lain voimaantuloa.

Nykyinen rakennusjärjestys toimii sisällöllisenä pohjana muutokselle. Rakennuslain runko on kuitenkin toisenlainen kuin nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki, joten uuden rakennusjärjestyksen sisältöä tulee arvioida myös tämän pohjalta. Kuntaliitto tulee hankkeen aikana julkaisemaan rakennusjärjestyksen uuden mallirungon, jonka soveltuvuutta arvioidaan muutostyön yhteydessä.

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa tarkastellaan muun muassa seuraavia seikkoja:

- rakentamisen määrä ja rakennuspaikan koko sekä suunnittelutarvealueet
- täydennysrakentaminen olevilla pientalojen asemakaava-alueilla
- rakentamisen lupamuodot ja lupakynnys
- hulevesien käsittely kiinteistöillä
- puiden kaataminen ja puuston ylläpito
- pohjavesialueiden huomioiminen rakentamisessa
- TopTen -ohjeistusten huomioiminen tulkintojen yhtenäistämässä. Rakentamisen Topten-käytännöt ovat rakennusvalvontojen ja alan toimijoiden yhdessä laatimia käytäntöjä rakentamisen yhtenäistämiseen.

### **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 luonnon ympäristöön kohdistuvat merkittävät vaikutukset. Vaikutuksia arvioidessa käytetään vertailukohtana nykyistä rakennusjärjestystä niiden vaikutusten osalta kuin se on mahdollista. Osallisten esittämät näkemykset huomioidaan vaikutusten arviointityössä.

Rakennusjärjestysmuutoksen vaikutuksia arvioidaan alla olevan jaottelun mukaan.

- vaikutukset lainsäädännöstä
- kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset
- yhdyskuntarakenteen vaikutukset
- viranomaisohjausvaikutukset
- turvallisuusvaikutukset
- asumisterveysvaikutukset
- ympäristövaikutukset
- energiataloudelliset vaikutukset
- ilmastovaikutukset
- vaikutukset asuinympäristön viihtyisyyteen
- taloudelliset vaikutukset

Rakennusjärjestyksen uudistamisen selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

### **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 §).

- kunnan asukkaat, maanomistajat ja hallintaoikeuden omistajat
- kunnassa toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurakunnat ja järjestöt
- kunnan eri toimialat ja luottamuselimet
- naapurikunnat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Pelastuslaitos
- Tuusulan museo
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan vesi kuntayhtymä
- Pääkaupunkiseudun vesi

- Helsingin kaupungin museo/ Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES,

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausuntomenettelynä.

Luettelot eivät ole kattavia ja niitä voidaan tarkistaa suunnittelun aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja MRL 65 §:ssä ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

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 työn eri vaiheissa voi jättää muun muassa seuraavilla tavoilla:

- lausunnot eri viranomaisilta ja yhteisöiltä
- työryhmän työskentely (projektiryhmä kutsuu asiantuntijoita tarpeen mukaan)
- mielipiteiden ja muistutusten jättäminen nähtävillä olojen aikana sähköisen järjestelmän kautta
- ottamalla suoraan yhteyttä työryhmän jäseniin. Yhteystiedot ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) lopussa.

## **Työn eteneminen, tiedottaminen ja osallistamistavat**

### **Vireilletulo**

Uudistamistyötä varten on perustettu työryhmä. Uudistustyön vireille tulosta tiedotetaan paikallislehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Uudistustyöstä on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko uudistamisprosessin ajan Tuusulan kunnan verkkosivuilla. Prosessin etenemistapaa voidaan tarvittaessa täsmentää.

### **Mielipiteet**

Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa ehdotuksia rakennusjärjestyksen päivittämiseen. Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne **15.12.2023 mennessä** ensisijaisesti sähköisen järjestelmän kautta sekä Tuusulan kunnan kirjaamoon kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

### **Valmistelu**

Työryhmä laatii luonnoksen uudesta rakennusjärjestyksestä sekä vaikutusten arvioinnin. Luonnoksesta neuvotellaan keskeisten viranomaisten ja yhteisöjen kanssa. Luonnos käsitellään kunnanhallituksessa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Luonnos rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi.

Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kuntaan nähtävillä olon aikana ensisijaisesti sähköisen kanavan kautta sekä Tuusulan kunnan kirjaamoon joko kirjeellä tai sähköpostilla. Rakennusjärjestyslunnoksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

TUUSULA

**Elämisen  
taidetta.**

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Kotorannankuja 10, Tuusula  
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

[www.tuusula.fi](http://www.tuusula.fi)

### **Ehdotus rakennusjärjestykseksi**

Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi käsitellään kunnanhallituksessa, joka päättää sen nähtävillä asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtävillä MRA 6 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.

Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto alueelliselta ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kunnan verkkosivuilla. Ehdotus rakennusjärjestyksestä on nähtävillä myös TuusInfossa. Tavoiteaikataulun mukaan rakennusjärjestyksen muutosehdotus käsitellään kuntakehityslautakunnassa ja kunnanhallituksessa vuoden 2025 alkupuolella.

### **Muistutukset ja lausunnot**

Rakennusjärjestyksen muutosehdotus on MRA 6 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kunnanhallitukselle osoitettu muistutus ensisijaisesti sähköisen järjestelmän kautta sekä Tuusulan kunnan kirjaamoon joko kirjeellä tai sähköpostilla. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

### **Hyväksyminen ja voimaantulo**

Kuntakehityslautakunnan rakennusvalvontajaosto käsittelee rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot ja esittää rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymistä kuntakehityslautakunnalle. Kuntakehityslautakunta esittää hyväksymistä edelleen kunnanhallitukselle, joka päättää hyväksyä muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja ehdotukseen mahdollisesti tehtävät tarkistukset.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtävillä (MRA 32 §). Maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunnanhallitus esittää rakennusjärjestysehdotuksen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille viranomaisille, kunnanjäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet päivitysehdotuksen ollessa nähtävillä.

Voimaan tullut rakennusjärjestys lähetetään maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, naapurikunnille, tarpeen mukaan muille viranomaisille sekä rakennetun ympäristön tietojärjestelmistä annetun lain mukaisesti rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

### **Muutoksenhaku**

Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Päivitetty rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva kunnanvaltuuston päätös on saanut lainvoiman. Voimaantulosta ilmoitetaan kunnan nettisivuilla.

TUUSULA

**Elämisen  
taidetta.**

### Tavoiteaikataulu

- rakennusjärjestyksen uudistamisen käynnistäminen marraskuu 2023
- valmistelevan työryhmän kokoaminen marraskuu 2023
- OAS:n laadinta ja asettaminen nähtäville marraskuu 2023
- rakennusjärjestysluonnoksen valmistelu ja asettaminen nähtäville maaliskuu 2024
- luonnoksesta saatujen mielipiteiden käsittely kevät-kesä 2024
- rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu ja asettaminen nähtäville syyskuu 2024
- muistutusten käsittely syyskuu 2024
- rakennusjärjestyksen hyväksyminen tammikuu 2025
- rakennusjärjestyksen voimaantulo helmikuu 2025

Lisätietoja antavat:

- johtava rakennustarkastaja Johanna Aho, johanna.aho@tuusula.fi, 0403143592
- lakimies Sakari Eskelinen, sakari.eskelinen@tuusula.fi, 0403143037

Aineistoon voi tutustua myös Tuusulan kunnan verkkosivuilla osoitteessa [www.tuusula.fi](http://www.tuusula.fi) -> asuminen ja ympäristö -> rakentaminen ja paikkatieto -> rakennusvalvonta -> rakennusjärjestys -> rakennusjärjestyksen uusiminen (2025) -> valmisteluvaihe (OAS, luonnos)

TUUSULA

**Elämisen  
taidetta.**

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Kotorannankuja 10, Tuusula  
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

[www.tuusula.fi](http://www.tuusula.fi)