

## Rakennusjärjestys Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain edellyttämä rakennusjärjestyksen  
muutos

## Sisällysluettelo

|   |   |
|---|---|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) .....                 | 3 |
| Yleistä tietoa rakennusjärjestyksestä .....                       | 3 |
| Rakennusjärjestyksen uudistamisen lähtökohdat ja tavoitteet ..... | 3 |
| Osallistuminen ja vuorovaikutus.....                              | 4 |
| Osalliset .....   | 4 |
| Työn vaiheet ja osallistuminen .....                              | 5 |
| Käynnistäminen .....  | 5 |
| Luonnosvaihe.....   | 5 |
| Ehdotusvaihe .....  | 5 |
| Hyväksyminen.....   | 6 |
| Voimaantulo .....   | 6 |
| Tavoiteaikataulu .....  | 7 |
| Lisätietoja.....  | 7 |

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa noudatetaan soveltuvilta osin samaa vuorovaikutusmenettelyä kuin kaavoja valmisteltaessa (MRL 15 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on kuvata rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteita ja tarpeita, sekä kuvata uudistamistyöhön kuuluvia vaiheita ja eri vaiheisiin sisältyviä osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia.

## Yleistä tietoa rakennusjärjestyksestä

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n ja rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys ja sen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksen tavoitteena on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioimista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa kuitenkaan olla maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä -asetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestys osoittaa kaupungin tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakennustapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelymistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia, rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä voidaan päättää joidenkin toimenpiteiden jättämisestä luvanvaraisuuden ulkopuolelle. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyksissä on asiasta toisin määrätty.

## Rakennusjärjestyksen uudistamisen lähtökohdat ja tavoitteet

Eduskunta on hyväksynyt uuden rakentamislain ja se tulee voimaan 1.1.2025 alkaen. Näin ollen kunnan rakennusjärjestys tulee muuttua lain mukaiseksi.

Jämsän kaupunki ryhtyy uudistamaan rakennusjärjestystä. Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025

voimaantulevan rakentamislain mukaiseksi. Rakennusjärjestystä valmistellaan ennen rakentamislain voimaantuloa, joten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti 1.1.2025 asti. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §).

Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan Jämsän kaupunginvaltuuston 26.1.2009 § 1 hyväksymä rakennusjärjestys.

## Osallistuminen ja vuorovaikutus

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin mitä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa, 63 §:ssä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista rakennusjärjestystä uudistettaessa tiedotetaan ja vuorovaikutusmenettely järjestetään niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida rakennusjärjestyksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Riittävän kattavan vuorovaikutuksen arvioimiseksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Rakennusjärjestyksen vireille tulosta ilmoitetaan niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa rakennusjärjestyksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Rakennusjärjestysluonnos ja rakennusjärjestysehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan rakennusjärjestyksen tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa.

## Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Rakennusjärjestyksen keskeisiä osallisia ovat:

- Kaupungin asukkaat, maanomistajat ja hallintaoikeuden omistajat
- Kaupungin eri hallintokunnat ja luottamuselimet
- Jämsän Vesi liikelaitos

- Jämsän Aluelämpö Oy
- Naapurikunnat
- Keski-Suomen liitto
- Pirkanmaan liitto
- Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan ELY
- Keski-Suomen aluepelastuslaitos
- Keski-Suomen museo
- Keurusselän ympäristöterveydenhuolto
- Kokemäenjoen vesistönsuojeluyhdistys
- Kymijoen vesistönsuojeluyhdistys
- Paikalliset ympäristöyhdistykset
- Elinkeinonharjoittajia edustavat yhteisöt, esim. yrittäjä- ja maatalousjärjestöt
- Asukas- ja kyläyhdistykset
- Seurakunnat
- Yhdyskuntatekniikan toimijat, esim. verkkoyhtiöt
- Rakennusalan suunnittelijat, rakennuttajat, rakennusliikkeet

## Työn vaiheet ja osallistuminen

### Käynnistäminen

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatavilla olosta sekä rakennusjärjestysluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla. Ilmoitukset julkaistaan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan.

### Luonnosvaihe

Uudistamistyöryhmä valmistelee luonnoksen rakennusjärjestykseksi ja se käsitellään valvontajaostossa, joka päättää luonnoksen nähtäville asettamisesta 30 vrk:n ajaksi ja lausuntojen pyytämisestä. Luonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, jotka ovat osallisia.

### Ehdotusvaihe

Rakennusjärjestysluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta uudistamistyöryhmä laatii rakennusjärjestyksen. Valvontajaosto päättää rakennusjärjestyksen julkisesti nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Rakennusjärjestysehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 vrk:n ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestyksestä kunnalle ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Asiasta

ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla, kunnan internet-sivuilla ja Jämsän Seutu -lehdessä. Ehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, naapurikunnilta sekä muilta viranomaisilta ja yhteisöiltä.

## Hyväksyminen

Valvontajaosto esittää rakennusjärjestysehdotuksen kaupunginhallitukselle, joka päättää hyväksyä muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja ehdotukseen mahdollisesti tehtävät tarkistukset. Jos kaupunginhallitus päättää muuttaa nähtävillä ollutta ehdotusta olennaisesti, se asetetaan uudelleen nähtäville. Kaupunginhallitus esittää rakennusjärjestysehdotuksen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet ehdotuksen ollessa nähtävillä. Lisäksi rakennusjärjestyksen hyväksymisestä ilmoitetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan internet-sivuilla ja Jämsän Seutu -lehdessä.

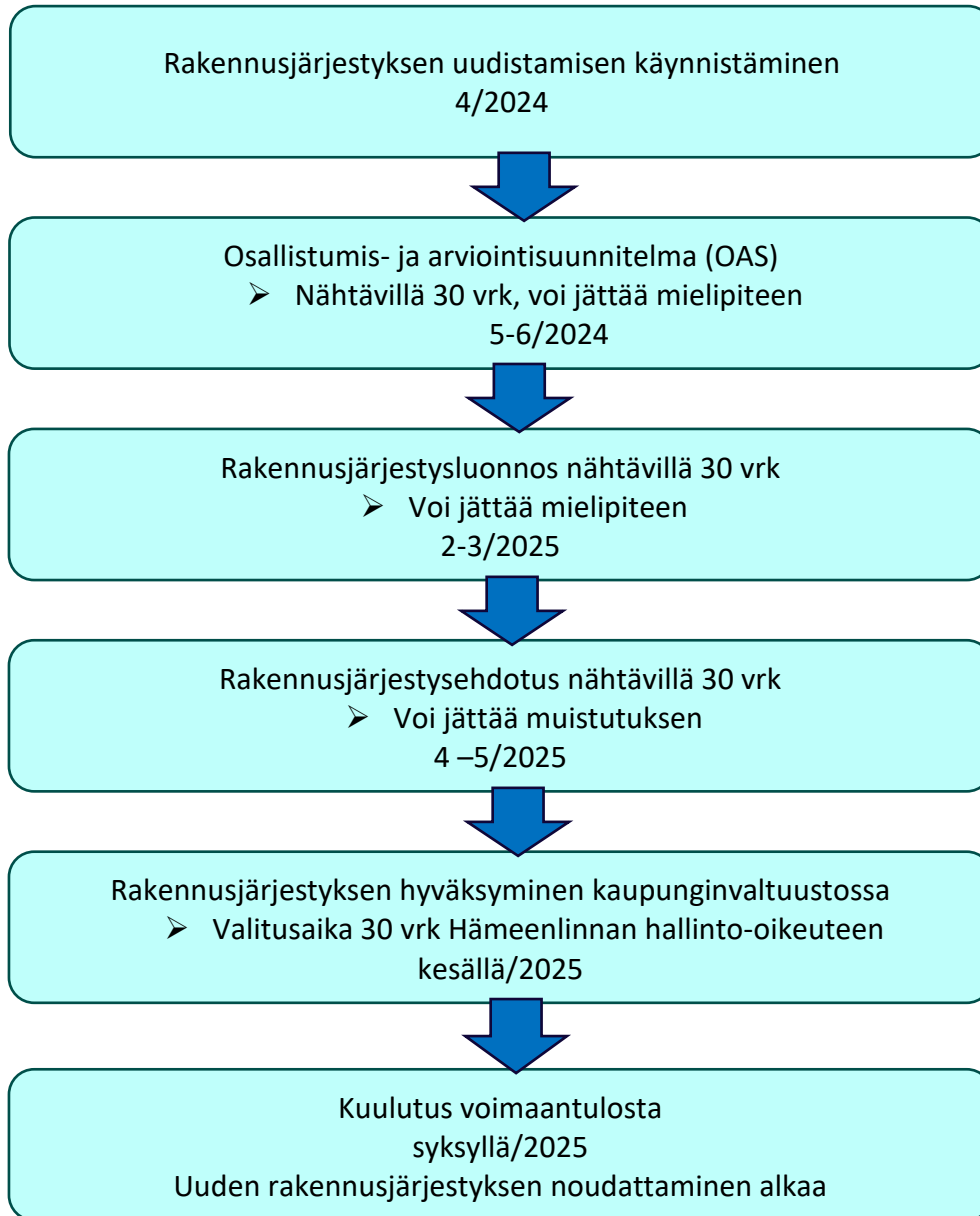
## Voimaantulo

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan valtuuston päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään.

Rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja siitä on kuulutettu, kuten kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Voimaan tullut rakennusjärjestys lähetetään maanmittaustoimistolle, maakunnan liitolle, kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, kaava-alueeseen rajoittuvalle naapurikunnalle sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lähetetään ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Rakennusjärjestystä valmistelelee Jämsän kaupungin valvontajaoston asettama työryhmä.

## Tavoiteaikataulu



Rakentamislain ”korjaussarjan” aikataulu ja lopullinen sisältö on vielä osittain epävarma. Tämänhetkisen tiedon mukaan ”korjaussarja” rakentamislakiin pitäisi tulla marras-joulukuuhun 2024 mennessä.

## Lisätietoja

Osallisilla on mahdollisuus kommentoida tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Palautetta OAS:sta voi antaa 24.5.2024 – 24.6.2024 välisenä aikana.

Mielipiteet ja muistutukset rakennusjärjestysluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi tehdä nähtävilläoloaikana.

Palautteet OAS:sta sekä rakennusjärjestyksen uudistamisesta tulee osoittaa Jämsän kaupungin kirjaamoon:

Jämsän kaupunki  
Rakennusvalvonta / Rakennusjärjestyksen uudistaminen  
Paattilantie 2  
42100 Jämsä

tai  
sähköpostilla [ymparisto@jamsa.fi](mailto:ymparisto@jamsa.fi)

**Uudistamistyöstä lisätietoja antavat:**

johtava rakennustarkastaja Matti Lampinen, [etunimi.sukunimi@jamsa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jamsa.fi),  
p. 040 624 8700  
tarkastusinsinööri Keijo Kemppainen, [etunimi.sukunimi@jamsa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jamsa.fi),  
p. 0400 394 432