

Janakkalan kunta  
Rakennusjärjestyksen uudistaminen  
27.4.2021

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

### 1. YLEISTÄ

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys (MRL 14 §). Rakennusjärjestyksen tehtävä on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuuttomia.

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia, maankäyttö- ja rakennusasetusta sekä kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestys täydentää muita säädöksiä ja osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla ja ne voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelymistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallista rakentamista koskevia seikkoja.

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 tienvarsi-alueet sekä arvokkaat maisema-alueet. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Suoraan lain nojalla määräytyvää suunnittelutarvealuetta ei kuitenkaan kirjata rakennusjärjestykseen.

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

### 2. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUSIMISEN TARVE JA TAVOITTEET

Janakkalan kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014. Rakennusjärjestys ja sen uudistaminen koskee koko Janakkalan kunnan aluetta.

Rakennusjärjestyksen uusiminen on tarpeen, koska maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö on muuttumassa. Ympäristöministeriön tavoitteena on tällä hetkellä, että hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi (MRL) valmistuu vuoden 2022 helmikuussa. Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen.

Nykyinen rakennusjärjestys tulee olemaan MRL-uudistuksen myötä osin vanhentunut muuttuvien lain kohtien myötä ja vaatii siksi myös täsmennyksiä. Lisäksi nykyinen MRL on vuosien saatossa muuttunut ja ajantasaistus on paikallaan. Uusi rakennusjärjestys laaditaan vastaamaan voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Rakennusjärjestyksestä kehitetään entistä toimivampi ja ajantasainen työväline rakentamisen ohjaukseen ja hyvään rakentamiseen. Tavoitteena on selkeyttää lupamenettelyjä pyrkien samalla mahdollisuuksien mukaan joustaviin käytäntöihin. Janakkalassa käyttöön otettu sähköinen asiointi lupien hakemisessa asettaa myös omat vaatimuksensa menettelytavoille, joista voidaan päättää rakennusjärjestyksessä.

Kunnan strategisissa tavoitteissa on teknisen toimen osalta pyrkimys erilaisten asumisratkaisujen tarjoamiseen. Tähän tähtävinä toimenpiteinä on kirjattu rakennusjärjestyksen uudistaminen, vakituisen asumisen mahdollistaminen tietyillä ranta-alueilla, tonttitarjonnan monipuolistaminen ja maataloudesta poistuvien kiinteistöjen jatkokäytön mahdollisuuksien kehittäminen. Myös asumisen ja monimuotoisen yritystoiminnan yhdistämistä pyritään tukemaan rakennusjärjestyksen uudistuksessa.

Ranta-alueet (n. 200metriä rannasta) on Janakkalassa pääosin kaavoitettu. Alueilla on voimassa Itäinen ja Läntinen rantayleiskaava ja osin myös ranta-asetakaavat (ent. rantakaava). Ainoastaan muutamat kyläalueiden rannat ovat kaavoittamatta. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena. Jollei ranta-alueella ole oikeusvaikutteista kaavaa, tarvitaan poikkeaminen ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Täten ranta-alueiden rakentamisen sääntely ja säännökset ovat ns. "kuivaa maata" tiukempia, eikä kaavojakaan voida muuttaa hetkessä. Ranta-alueille onkin siten tarkoitus tehdä ns. edullisuusvyöhyketarkasteluja yhdyskuntarakenteen kannalta parhaimpien rannanosien todentamiseksi vakituiseseen asumiseen. Tällöin loma-asuntojen muuttaminen vakituiseksi asunnoiksi onnistuisi poikkeamisella oikeusvaikutteisesta kaavasta (käyttötarkoituksen muutos) edullisuusvyöhyketarkasteluun perustuen. Edullisuusvyöhyketarkasteluun ja poikkeamislupiin liittyen on huomioitava myös Janakkalassa käytössä ollut rantayleiskaavan mitoitus asuin- ja lomarakennuspaikkojen suhteen.

MRL 129 a § säättää kunnan mahdollisuudesta osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Säädöshierarkian johdosta tällaiset alueet voivat olla vain sellaisia, joilla ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa. Niinpä Janakkalan osalta tällaisiksi alueiksi, joiden käyttötarkoituksen muutosta on mahdollista ohjata rakennusjärjestyksellä, voidaan osoittaa ainoastaan kyläalueiden rannoille.

Suunnittelutarvealueet on tarkoitus tarkistaa rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä. Kyläalueet ja pääteiden varret ovat Janakkalassa nykyisen rakennusjärjestyksen mukaisesti suunnittelutarvealueita. Ne ovat haja-asutusalueita, jonne on muodostunut taaja rakennuskanta tai jolla kasvaneen rakentamispaineen ja kulttuurij- ja maisema-arvojen vuoksi olisi tarve rakentamista ohjaavalle kaavoitukselle, mutta missä sellaista kaavaa ei kuitenkaan ole. Suunnittelutarvealueella rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä on myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Suunnittelutarveratkaisun myöntämiselle on maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettu säännökset, joiden on täyttyvä ennen kuin rakennuslupan käsittely on mahdollista.

---

### 3. OSALLISET

Rakennusjärjestyksen laatimisessa ovat osallisia 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. (MRL 15, 62 ja 65 §)

Rakennusjärjestyksen uusimisessa osallisia ovat mm:

- Kunnan jäsenet (asukkaat ja maanomistajat)
- Kunnassa toimivat yritykset, yhdistykset, seurakunnat, yhteisöt ja järjestöt
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat
- Naapurikunnat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Hämeen liitto
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Janakkalan Vesi ja vesiosuuskunnat
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot

### 4. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

#### Tiedottaminen

Rakennusjärjestyksen uusimistyön käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, mahdollisista yleisötilaisuuksista sekä rakennusjärjestyksen luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä asettamisesta ilmoitetaan kuulutuksilla Janakkalan Sanomissa, kunnantalon ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla. Aineistot ovat nähtävänä kunnantalon ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla sekä itse rakennusjärjestys nähtävillä ollessaan myös Janakkalan kirjastoilla.

#### Rakennusjärjestyksen käsittelyvaiheet ja tavoiteaikataulu

- Rakennusjärjestysseminaari Kiipulassa	3.12.2019
- Rakennusjärjestyksen muuttamisesta päättäminen (tekla)	05/2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	05-06/2021
- Rakennusjärjestysluonnoksen asettaminen nähtävillä (kh)	10-12/2021
- Rakennusjärjestysehdotuksen asettaminen nähtävillä (kh)	02-04/2022
- Muistutusten käsittely	
- Rakennusjärjestyksen hyväksyminen (valtuusto)	06/2022
- Rakennusjärjestyksen voimaantulo	kesä 2022

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tekninen lautakunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä. OAS on nähtävillä kunnantalon palvelupiste Lyylässä sekä kunnan internetsivuilla. OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan Janakkalan Sanomissa, kunnantalon ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä OAS:sta. Suunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan päivittää prosessin aikana.

### Valmistelu- ja luonnosvaihe

Rakennusjärjestyksen uudistamista valmisteleva työryhmä laatii luonnoksen rakennusjärjestyksen muuttamiseksi. Kunnanhallitus asettaa rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtäville kuulemistä varten 30 päivän ajaksi. Nähtäville laitosta kuulutetaan, ja aineistot ovat nähtävänä kunnantalon ilmoitustaululla, kunnan internetsivuilta sekä Janakkalan kirjastoilla. Rakennusjärjestysluonnoksesta pyydetään tarvittaessa eri tahojen lausuntoja. Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta nähtävänä oloaikana.

### Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi. Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville MRA 6 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Nähtäville laitosta kuulutetaan, ja aineistot ovat nähtävänä kunnantalon ilmoitustaululla, kunnan internetsivuilla sekä Janakkalan kirjastoilla.

Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutuksensa kuntaan nähtävänä olon aikana. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä. Muutosehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti korjauksia ennen rakennusjärjestyksen lopullista käsittelyä. Jos muutokset ovat oleellisia, ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (MRL 65 §).

### Hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyy Janakkalan valtuusto. Valtuuston hyväksymispäätöksestä tiedotetaan julkisella kuulutuksella ja hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto viranomaisille. Hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi myös niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat ehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet (MRA 94 §).

### Muutoksenhaku ja voimaantulo

Valtuuston hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 päivää siitä, kun valtuuston hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja julkaistaan. Rakennusjärjestys astuu voimaan, kun päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu.

## 5. PALAUTTEEN ANTAMINEN

Palaute tulee antaa kirjallisesti yhteystiedoin varustettuna osoitteella:

Janakkalan kunta      tai sähköpostilla: [kirjaamo@janakkala.fi](mailto:kirjaamo@janakkala.fi)  
Kirjaamo  
Juttulantie 1  
14200 TURENKI

## 6. YHTEYSTIEDOT

Piia Tuokko  
maankäyttöpäällikkö  
(03) 680 1990

Sanna Anttila  
yleiskaavasuunnittelija  
(03) 680 1335

Maarit Hynönen  
rakennustarkastaja  
(03) 680 1337

sähköpostit: [etunimi.sukunimi@janakkala.fi](mailto:etunimi.sukunimi@janakkala.fi)

---