



# Rakennusjärjestys 2025

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain edellyttämä  
rakennusjärjestyksen uudistaminen

Abstract decorative shapes in dark blue, teal, and orange at the bottom of the page.

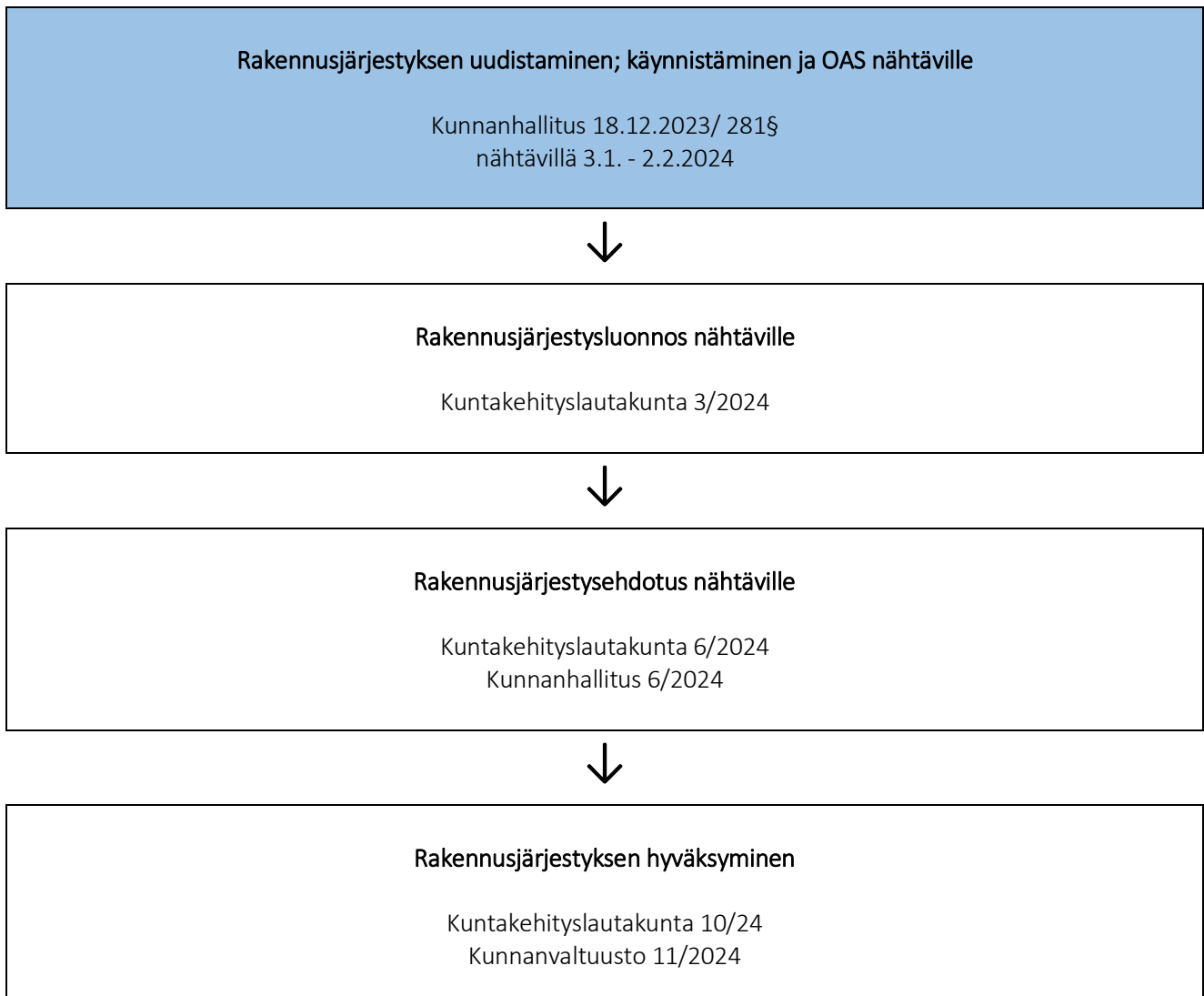
## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) säädöksiä vuorovaikutuksesta ja rakennusjärjestys ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. (MRL § 132 14, 15, 62 ja 65)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee rakennusjärjestyksen valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä rakennusjärjestyksen vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa rakennusjärjestyksen laadintaan sekä miten rakennusjärjestyksen vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin rakennusjärjestyksen tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä rakennusjärjestyksen laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua rakennusvalvonnan verkkosivuilla osoitteessa [www.mantsala.fi](http://www.mantsala.fi) ja kunnantalossa kuntakehityspalveluiden osastolla. OAS:sta voi antaa palautetta rakennusjärjestyksen uudistamisen valmistelijalle.

Tavoitteellinen alustava aikataulu:



## TARKOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys (MRL § 14).

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat koko kuntaa, ellei toisin mainita.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

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 määrittelemistä 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 rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

## LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITE

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 12.3.2019.

Eduskunta hyväksyi 1.3.2023 rakentamislain (751/2023, RakL) ja se tulee voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestyksen uudistaminen rakentamislain mukaiseksi tulee käynnistää ja valmistella siten, että uudistettu rakennusjärjestys tulee voimaan viimeistään rakentamislain siirtymäajan päättyessä 1.1.2027. Tavoitteeksi on asetettu, että rakentamislain voimaan tullessa 1.1.2025 voimaan tulee myös uudistettu Mäntsälän kunnan rakennusjärjestys 2025.

Nykyinen rakennusjärjestys toimii sisällöllisenä pohjana muutokselle. Kuntaliitto tulee hankkeen aikana julkaisemaan rakennusjärjestyksen uuden mallirungon, jonka soveltuvuutta arvioidaan uudistustyön yhteydessä.

Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueet, joilla sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. (MRL § 16)

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa tarkastellaan mm. seuraavia uudistettavia seikkoja:

- rakentamisen lupamuodot ja lupakynnys
- rakentamisen määrä ja rakennuspaikan koko
- asuntorakentamisen minimipinta-alat sekä huoneistojakauman vaatimukset
- hulevesien käsittely
- maanpinnan käsittely
- puiden kaataminen ja puuston ylläpito
- viherrakentaminen
- uusiutuvan energian tuotantolaitosten luvitus

## VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN JA ARVIOINTI

Rakennusjärjestysuudistukseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää ennakolta tarpeellisessa määrin rakennusjärjestyksen uudistamisen toteuttamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. Vaikutuksia arvioidaan uudistustyön ajan osana prosessia. Arvioitavia vaikutuksia ovat esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnon ympäristöön kohdistuvat merkittävät vaikutukset. Vaikutuksia arvioidessa käytetään vertailukohtana nykyistä rakennusjärjestystä. Osallisten esittämät näkemykset huomioidaan vaikutusten arviointityössä.

## OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennusjärjestyksen uudistusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua valmisteluun, arvioida muutoksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §). Osallisilla on koko uudistustyön ajan mahdollisuus antaa uudistustyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse uudistustyöstä vastaavalle kunnan edustajalle.

Osallisia ovat

- kunnan asukkaat, maanomistajat ja hallintaoikeuden omistajat
- kunnassa toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurat ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet
- naapurikunnat

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausunntomenettelynä.

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

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Liikennevirasto
- Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt

## YHTEYSTIEDOT

Rakennusjärjestyksen laatii Mäntsälän kuntakehityspalvelut. Rakennusjärjestyksen valmistelusta vastaa ja lisätietoja antaa kaavainsinööri Mari Niinistö.

p. +358 40 3145 968, mari.niinisto@mantsala.fi

Kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä