

Eurajoen kunnan rakennusjärjestyksen uudistaminen

Ympltk 22.03.2022 § 26

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksellä ohjataan suunnittelua ja rakentamista kunnan eri osa-alueiden erityispiirteet huomioon ottaen ja rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät muita rakentamista ohjaavia säädöksiä.

Rakentamista ohjaava lainsäädäntö on uudistunut ja siitä johtuen rakennusjärjestyksen päivittäminen on nähty tarpeelliseksi. Eurajoen kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017. Rakentamista ohjaavaan lainsäädäntöön on rakennusjärjestyksen voimaan tulon jälkeen tullut uudistuksia, jotka on tarkoitus ottaa huomioon rakennusjärjestyksen uudistuksessa. Myös Ympäristöministeriön valmisteleva Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus on etenemässä hallituksen käsittelyyn vuoden 2022 aikana ja se osaltaan edellyttää rakennusjärjestyksen uudistamista. Yhtenä uudistustyön tavoitteena on vapauttaa vaikutuksiltaan vähäisiä toimenpiteitä luvanvaraisuudesta.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen aikataulutavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys laadittua vuoden 2022 aikana niin, että se tulisi voimaan alkuvuodesta 2023.

Rakennusjärjestyksen laadinnan tulee olla avointa ja vuorovaikutteista. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on käytettävä vuorovaikutusmenettelyä, joka mahdollistaa mm. kuntalaisten, yritysten ja yhteisöjen sekä muiden tahojen osallistumisen mukaan valmistelutyöhön. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 15 §).

Rakennusjärjestystä laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä (OAS). Vireilletulosta tulee ilmoittaa siten, että osallisilla on mahdollisuus saada tieto rakennusjärjestyksen uusimisen aloittamisesta ja osalliset voivat halutessaan osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §).

Hallintosäännön mukaan uudistamistyön vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus. Niinikään rakennusjärjestyksen luonnoksen ja ehdotuksen hyväksymisestä ja nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Tiina Lattu
p. 044 431 2709
tiina.lattu@eurajoki.fi

Sovelletut oikeusohjeet:
Maankäyttö- ja rakennuslaki

Päätösehdotus Ympäristölautakunta esittää edelleen kunnanhallitukselle, että rakennusjärjestyksen uudistamistyö saatettaisiin vireille ja esityslistan liitteenä oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettaisiin nähtäville.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Khall 12.04.2022 § 72

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää, että
1. rakennusjärjestyksen uudistamistyö saatetaan vireille
2. osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville liitteen mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.

Ympltk 05.12.2023 § 99

Rakennusjärjestyksen uudistamistyö on käynnistynyt kunnanhallituksen päätöksellä 12.4.2022. Kunnan hallintosäännön mukaan rakennusjärjestyksen valmistelusta vastaa ympäristölautakunta (Hallintosääntö 30 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 27.4.-28.5.2022. Tämän jälkeen rakennusjärjestystä on valmisteltu viranhaltijatyönä rakennustarkastajien toimesta yhteistyössä muiden kunnan viranomaisten kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täsmennetty tavoiteaikataulun osalta. Ehdotuksen kunnan rakennusjärjestykseksi on tarkoitus valmistua kevään 2024 aikana ja tavoite on, että kunnanvaltuusto hyväksyisi rakennusjärjestyksen kesällä 2024. Päivityksistä johtuen myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan uudelleen nähtäville.

Pykälän liitteenä oleva rakennusjärjestysluonnos on luonnosesitys. Rakennusjärjestyksen laadinnan tulee olla avointa ja vuorovaikutteista, jonka vuoksi luonnosesitys asetetaan nähtäville

mielipiteiden saamiseksi. Luonnoksesta pyydetään lausunnot kunnan omilta luottamuselimiltä, kunnan ulkopuolisilta viranomaistahoilta sekä yhdyskuntatekniikan toimijoilta kunnan alueella.

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan ehdotus kunnan uudeksi rakennusjärjestykseksi. Rakennusjärjestyksen luonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma esityslistan liitteenä.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Tiina Lattu
p. 044 431 2709
tiina.lattu@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy liitteenä olevan rakennusjärjestysluonnoksen ja asettaa sen sekä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäväksi 30 vrk ajaksi. Luonnoksesta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

Ympltk 05.03.2024 § 107

Ympäristölautakunta on asettanut rakennusjärjestysluonnoksen sekä sen päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäväksi 30 vuorokauden ajaksi. Rakennusjärjestysluonnos sekä sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä Eurajoen kunnanvirastolla sekä kunnan internet-sivuilla 20.12.2023-19.1.2024 välisenä aikana.

Luonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty lausunnot kunnan omilta luottamuselimiltä, kunnan ulkopuolisilta viranomaistahoilta (Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan pelastuslaitos, Satakunnan museo, Säteilyturvakeskus) sekä yhdyskuntatekniikan toimijoilta kunnan alueella (Caruna Oy, Teollisuuden Voima Oyj, Vakka-Suomen Puhelin Oy, Sataenergia Oy, Vakka-Suomen Voima Oy, Paneliankosken Voima Oy, Fingrid Oyj). Satakunnan museo on pyytänyt lisää aikaa lausunnon antamiselle.

Määräaikaan mennessä lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan museo, Satakunnan pelastuslaitos, Eurajoen kunnan tekninen lautakunta, Luvian kalastajainseura ry sekä Fingrid Oyj. Vammaisneuvoston lausunto saapui määräajan päättymisen jälkeen. Lausunnot kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä.

Lausunnot:

Luvian kalastajainseura ry 14.1.2024

Ei huomautettavaa.

Fingrid Oyj 15.1.2024

Fingrid Oyj:llä ei ole huomauttamista asiasta. Lausunnossaan Fingrid Oyj esittää keskeisiä rakentamiseen liittyviä asioita, joita kunta voi halutessaan kirjata rakennusjärjestykseen.

Rakennusjärjestysluonnosta on lausunnon pohjalta tarkastettu ja lisätty seuraava määräys:

17 § Rakentaminen voimajohtojen läheisyydessä
Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää johdonomistajan lupa tai erillinen risteämälausunto. Voimajohtoalueella tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon tai sähköaseman käytölle ja kunnossa pysymiselle.

Eurajoen kunnan tekninen lautakunta 17.1.2024

Ei huomautettavaa.

Satakunnan hyvinvointialue, pelastuslaitos toimialue 19.1.2024

Pelastuslaitos esittää lausunnossaan, että rakennusjärjestyksen pykälässä 17 § "voisi ohjeistaa kuinka lähelle omaa ja naapurin rajaa voisi sijoittaa autopaikoitusta. Rakennusjärjestyksessä voisi suositella, että ajoneuvon pysäköintiruudun ja rakennuksen väliin jäisi vähintään kaksi metriä ja ikkunalliseen seinään neljä metriä etäisyyttä, mikäli seinä on palo-osastoitu, voisi etäisyys olla lyhyempi.

Lisäksi pelastuslaitoksen lausunnon mukaan osoitemerkintää koskevaan määräystä "voisi täsmentää siten, että osoitemerkin näkyvyys parantuisi myös pimeään aikaan. Esimerkiksi tekstillä: "Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä selkeästi havaittavissa, myös pimeään aikaan, oleva osoitemerkintä ja se on pidettävä kunnossa."."

Lausunnossa on otettu kantaa myös tilapäismajoitukseen ja sen ohjaamiseen rakennusjärjestyksellä.

Lausunnon mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulisi muuttaa Satakunnan pelastuslaitos muotoon Satakunnan hyvinvointialue, pelastuslaitos toimialue.

Rakennusjärjestysluonnokseen on tehty tarkistuksia lausunnon pohjalta. Määräykset on muutettu muotoon:

20 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt sekä autopaidat

Rakennuspaikan liikennejärjestelyt on suunniteltava niin, että ne eivät aiheuta vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Lisäliittymästä on pyydettävä lausunto tien- tai kadunpitäjältä. Liittymän tulee olla toteutettavissa liikenneturvallisuutta vaarantamatta.

Ajoneuvoliittymän leveys saa olla asuintonteilla enintään 6 metriä sekä teollisuus- ja liiketonteilla 8 metriä. Liittymä on varustettava riittävän suurella rummulla. Avo-ojaa ei saa täyttää.

Rakennuspaikalle tulee varata riittävästi tilaa ajoneuvojen pysäköinnille. Ellei autopaikoitusta ole asemakaavassa ratkaistu, tontille tulee rakentaa vähintään kaksi autopaikkaa yhtä asuntoa kohden. Autopaikat tulee suunnitella riittävän etäälle rakennuksista ja naapurikiinteistön rajoista.

26 § Osoitemerkintä

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä selkeästi havaittavissa oleva osoitemerkintä ja se on pidettävä kunnossa. Osoitemerkintä tulee olla helposti havaittavissa myös pimeään aikaan. Rakennuksen osoitenumero on sijoitettava kiinteistölle johtavan liittymän/ajoreitin alkupäähän sekä ajoreitin mahdollisiin risteyksiin.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottoaiheessa.

Lisäksi on pykälään 11 § Toimenpiteiden luvan- ja ilmoituksenvaraisuus tehty seuraava lisäys:

Tilapäisestä majoituksesta tilassa, jota ei ole hyväksytty voimassa olevassa rakennusluvassa yöpymis- ja majoituskäyttöön, tulee majoitustoimintaan ryhtyvän tehdä ilmoitus pelastusviranomaiselle. Tilapäisellä majoituksella tarkoitetaan lyhytkestoista tilapäismajoitusta.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 19.1.2024

Antamassaan lausunnossa Varsinais-Suomen ELY-keskus näkee hyvänä, että Eurajoella on ryhdytty rakennusjärjestyksen uudistamistyöhön. ELY-keskus kuitenkin esittää huomioitavaksi, ”että jo hyväksytyt ja myös vireillä olevat lakiuudistukset aiheuttavat ainakin joitakin teknisiä muutostarpeita rakennusjärjestyksen suhteen. Rakentamislaki (751/2023) on tulossa voimaan 1.1.2025 ja rakentamislain nojalla annettavien asetusten valmistelu on käynnissä. Jäljelle jäävä maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu samassa yhteydessä alueidenkäyttölainsäädännön osaksi. Rakentamislainsäädäntö mm.

rakentamisen lupajärjestelmä muuttuu. Rakentamislain 28 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen uusimisesta ja siirtymäajasta liittyen rakentamislain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin.”.

Rakennusvalvonta on käytännön työssään havainnut nykyisessä rakennusjärjestyksessä päivitystarpeita, jonka vuoksi rakennusjärjestyksen uudistustyö on nähty ajankohtaisena, vaikka rakentamista ohjaava lainsäädäntö on samanaikaisesti uudistumassa. Rakentamista ohjaavan lainsäädännön muutokset ovat tiedossa ja niitä seurataan aktiivisesti. Uuden lainsäädännön asettamat rakennusjärjestyksen päivittämistarpeet tullaan huomioimaan siirtymäajan puitteissa.

ELY-keskus ehdottaa lausunnossaan, ”että rakennusjärjestyksen alkuun lisättäisiin maininta kunnassa käytössä olevista jätehuoltomääräyksistä ja ympäristönsuojelumääräyksistä ja että rakennusjärjestyksen uudistustyön yhteydessä varmistettaisiin, ettei näiden välillä ole päällekkäisyyksiä eikä ristiriitaisuuksia.”.

Rakennusjärjestyksessä annetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n mukaisesti paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksestä on valmisteltu yhdessä ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa ja valmistelussa on selvitetty, ettei päällekkäisyyksiä muihin kunnallisiin säädöskokoelmiin ole.

ELY-keskus esittää lausunnossaan ”harkittavaksi liitteiden lisäämistä rakennusjärjestykseen. Liitteiden käyttöä voi olla hyödyllistä esim. suunnittelutarvealueiden, pohjavesialueiden, arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden sekä meluntorjuntaa vaativien alueiden havainnollistamiseksi.”.

Rakentamisen volyymi kunnassa on maltillista ja rakentamishankkeet sijoittuvat pääsääntöisesti kaava-alueille ja jo rakennetuille rakennuspaikoille. Rakennusvalvonta ei näe liitteiden lisäämistä rakennusjärjestykseen tarpeellisenä. Hankkeita arvioidaan tapauskohtaisesti. Hankkeiden sijoituksessa pohjavesialueille, pohjavesialueiden rajaukset ovat helposti löydettävissä mm. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämistä kartta-aineistoista. Ympäristöön soveltuvuutta arvioidaan hankekohtaisesti ja hankkeiden sijoituksessa maakuntakaavassa osoitetuille arvokkaille kulttuuriympäristö- tai maisema-alueille konsultoidaan tarvittaessa kaavamääräysten mukaisesti muita viranomaisia ympäristöön soveltuvuudesta.

ELY-keskus ehdottaa lausunnossaan ”pihapiirin määritelmää täsmennettäväksi tulkinnan selkeyttämiseksi konkreettisella metrimäärällä esimerkiksi seuraavasti: ”Rakennukset muodostavat selkeän pihapiirin yleensä, kun niiden keskinäinen etäisyys on enintään 20 metriä”.

Eurajoella kaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen on välttämättä ja maaseutumaista. Rakennuspaikkojen pihapiirin tulkinnassa ei nähdä olleen ongelmia aiemmin, joten määritelmän täsmentämistä tarkalla metrimäärällä ei nähdä tarpeellisenä.

ELY-keskus näkee lausunnossaan tarpeellisenä, että ”pykälä 9 ja 10 täsmennettäisiin siten, että toimenpidelupaa vaaditaan ainakin kaikilta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai kulttuuriympäristön kannalta merkittävään rakennukseen kohdistuvilta toimenpiteiltä ja että arvokkaiden alueiden määrittelyä selvennettäisiin. Myös arvokkaiden maisema-alueiden osalta tulee luvanvaraisuutta harkita. Lisäksi ELY-keskus ehdottaa rakennusjärjestykseen lisättäväksi liitekartat arvokkaista kulttuuriympäristöistä ja maisema-alueista.”.

Rakennusjärjestysehdotuksen mukaan kaavassa suojellulla tai muutoin arvokkaaksi arvioidulla alueella tulee ennen rakentamistoimenpiteiden toteuttamista olla yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen lupatarpeen selvittämiseksi. Rakennusvalvonta ei näe ongelmallisena, että hankekohtaisesti arvioidaan, tarvitseeko suunniteltu toimenpide lupaa. Rakentamisen volyymi kunnassa on maltillista ja rakentamishankkeet sijoittuvat pääsääntöisesti kaava-alueille ja jo rakennetuille rakennuspaikoille. Ympäristöön soveltuvuutta arvioidaan hankekohtaisesti ja hankkeiden sijoituessa maakuntakaavassa osoitetuille arvokkaille kulttuuriympäristö- tai maisema-alueille konsultoidaan tarvittaessa muita viranomaisia ympäristöön soveltuvuudesta.

ELY-keskus pitää lausunnossaan rakennusjärjestyksessä esitettyjä ranta-alueella pysyvään asumiseen osoitettujen rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeuksia melko suurina. Lausunnossaan ”ELY-keskus ehdottaa näiltä osin harkittavaksi rakennusoikeuden loivempaa porrastamista siten, että kokonaisrakennusoikeudet eivät ainakaan suurenisi.”. Lisäksi ELY-keskus ehdottaa vähintään toimenpideluvan vaatimista kaikenkokoisilta venevajoilta.

Olemassa olevien rakennuspaikkojen rakennusoikeudet on pääsääntöisesti määrätty jo voimassa olevissa kaavoissa, joten rakennusjärjestysluonnoksen määräys kokonaisrakennusoikeudesta rakennuspaikoilla koskee vain jo muodostuneita rakennuspaikkoja kaavoittamattomilla alueilla pääasiassa sisävesien rannoilla. Jo muodostuneissa rakennuspaikoissa rakennusjärjestyksen mukainen kokonaisrakennusoikeus on usein jo ylitetty jopa reilusti. Kokonaisrakennusoikeutta määriteltiin sen perusteella kuinka paljon arvoitiin rakennusoikeutta tarvittavan pienemmillä vakituiseen asumisen rakennuspaikoilla sen tarkoituksen mukaista käyttöä varten. Isommat rakennuspaikat ovat usein maatilakeskuksia, joissa on isoja talousrakennuksia elinkeinonharjoittamista varten.

Rakennusjärjestyksellä ei ole mahdollista muodostaa uusia rakennuspaikkoja ranta-alueille. Rakentamishankkeiden luvanvaraisuutta säädellään maankäyttö- ja rakennuslaissa ja rakennusjärjestyksessä voidaan vähäisempää rakentamista vapauttaa toimenpideilmoituksen varaiseksi.

Rakennusjärjestysluonnoksessa on esitetty, että pysyvään asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla saa rakentaa yhden venevajan. Venevajojen rakentaminen ei näin ollen ole mahdollista kaikkialle. Rakennusjärjestysluonnoksessa ei ole esitetty, että pientäkään venevajaa vapautettaisiin ilmoitus- tai lupamenettelystä.

Lausunnossaan ELY-keskus esittää, että ”pykälässä 30 (rakennuksen korkeusasema) tulisi määräyksen tueksi antaa konkreettisia ehtoja rakentamiskorkeudelle.”.

Eurajoella on laaja rannikko ja rantaolosuhteet ovat hyvin vaihtelevia, joten kaikenkattavia konkreettisia ehtoja rakentamiskorkeudesta on mahdoton antaa. Rakennusjärjestysluonnoksen rakennuksen korkeusasemaa koskevassa pykälässä on otettu laajasti huomioon rakennuspaikkojen monimuotoisuus. Rakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon aina kyseisen paikan ympäristöolosuhteet.

ELY-keskuksen lausunnon mukaan ”rakennusjärjestysluonnoksen 11 §:ssä on todettu, että rakennettaessa metsään tulee rakennukset sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevan tien varteen siten, että edistetään metsäalueiden säilymistä rakentamattomina. ELY-keskus toteaa, että maantien välittömässä läheisyydessä rakentamista on rajoitettu ennen kaikkea liikenneturvallisuuksista ja toisaalta maantieltä tulevien asumisviihtyisyyttä alentavien vaikutusten takia.”.

Lisäksi ”ELY-keskus huomauttaa liittyen pykälään 16 ”Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen”, että se suhtautuu tienpitäjänä kielteisesti suunnittelualueen hulevesien johtamiseen maantien sivuoihin.

Rakennusjärjestysluonnoksen pykälässä 17 ”Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt sekä autopaikat” on hyvä todeta, että moottoriajoneuvoliittymä maantielle vaatii aina valtion tienpitoviranomaisen voimassa olevan tai myöntämän uuden liittymäluvan sekä tietyissä tapauksissa liittymän käyttötarkoituksen muutoksen. Maantieltä sallitaan kiinteistöille pääsääntöisesti vain yksi liittymä. ”.

Rakennusjärjestysluonnoksessa on säädetty muun ohella, että rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Lisäliittymästä on pyydettävä lausunto tien- tai kadunpitäjältä. Liittymän tulee olla toteutettavissa liikenneturvallisuutta vaarantamatta.

Rakennushankkeista tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti tiedottaa naapuria, jollaiseksi myös tienpitäjä luetaan. MRL 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytys on, että rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Näiden perusteella ELY-keskuksen lausunnossaan esittämät asiat tulevat huomioiduiksi lupamenettelyn yhteydessä.

ELY-keskuksen lausunnon mukaan ”rakennusjärjestyksessä olisi hyvä asettaa vähimmäismäärät pyöräpaikoille, esimerkiksi taulukkona, jossa määrät ovat erilaisia erityyppisille rakennuksille. Lisäksi on hyvä ohjata auto- ja pyöräpaikkojen sijoittamista pihamaalla. Pyöräpysäköinnin osalta on hyvä antaa ohjeita myös pyöräpysäköinnin runkolukittavuudesta ja sääsuojasta. Lisäksi on ajanmukaista kirjata, että rakennuspaikkahakemuksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma polkupyörien pysäköintiä ja/tai säilytystä varten. Polkupyörien säilytys ja pysäköinti tulee osoittaa esteettömään paikkaan.”.

Eurajoki on maaseutukunta, jossa rakentaminen on väljää ja pääsääntöisesti pientalorakentamista. Rakennuspaikkojen pihalueet ovat suurikokoisia, joten rakennusjärjestyksessä ei nähdä tarpeelliseksi asettaa erillisiä määräyksiä pyöräpysäköinnistä. Kevyen liikenteen (ml. polkupyöräliikenne) turvallisuus otetaan huomioon julkisen ulkotilan ja yleisten alueiden suunnittelussa tarvittavassa laajuudessa.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, ”että maantien käyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee ELY-keskusta kuulla naapurina. Lausuntoa pyydetään ennen mainostoimenpideluvan myöntämistä Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus arvioi mainoksen sijoituspaikkaa sekä mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.”.

Rakennushankkeista tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti tiedottaa naapuria, jollaiseksi myös tienpitäjä luetaan. Erillistä kirjausta naapurinkuulemisvelvollisuudesta ei nähdä tarpeellisenä rakennusjärjestykseen lisätä, koska asiasta on säädetty laissa.

Satakunnan museo 25.1.2024

Satakunnan museo esittää lausunnossaan, että ”arvokkaiden ympäristöjen määrittelyä olisi syytä tarkentaa mm. lupakäytännön selkeyttämiseksi. Satakunnan Museo yhtyy Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossaan 19.1.2024 esittämään ehdotukseen, että rakennusjärjestyksessä voisi selkeyden vuoksi hyödyntää liitteiden käyttöä mm. arvokkaiden kulttuuriympäristö- ja maisema-alueiden sekä muinaisjäännösalueiden osalta.”.

Rakentamisen volyymi kunnassa on maltillista ja rakentamishankkeet sijoittuvat pääsääntöisesti kaava-alueille ja jo rakennetuille rakennuspaikoille. Hankkeiden sijoituksessa maakuntakaavassa osoitetuille arvokkaille kulttuuriympäristö- tai maisema-alueille konsultoidaan tarvittaessa kaavamääräysten mukaisesti muita viranomaisia ympäristöön soveltuvuudesta. Rakennusvalvonta ei näe ongelmallisena, että hankkeita arvioidaan tapauskohtaisesti ja näin ollen liitteiden lisäämistä rakennusjärjestykseen ei pidetä tarpeellisenä.

Satakunnan museon lausunnon mukaan rakennetun ympäristön hoitoa ja valvontaa sekä inventoitua rakennettua ympäristöä koskeviin määräyksiin ”on syytä harkita lisäystä varsinkin suojeltujen rakennusten korjaamisen ja muuttamisen yhteydessä huomioitavaan alkuperäisten sekä iäkkäiden kerrostumien/materiaalien vaalimiseen, joita saatetaan menettää myös palauttavissa muutostöissä. 7 § maisemaan vaikuttavat toimenpiteet tulisi harkita lisäystä vaikutusten erityisestä huomioimisesta maisemallisesti arvokkailla alueilla.”.

Rakennusjärjestysluonnoksen inventoitua rakennettua ympäristöä koskevan määräyksen mukaan kaavassa suojellulla tai muutoin arvokkaaksi arvioidulla alueella tulee ennen rakentamistoimenpiteiden toteuttamista olla yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen lupatarpeen selvittämiseksi. Suojellussa rakennuksessa tulee ottaa huomioon rakennussuojelusta aiheutuvat vaatimukset. Edellä mainitun määräyksen mukaisissa kohteissa tulee luvantarve selvittää hankekohtaisesti ja tässä yhteydessä rakennusvalvonta antaa ohjausta hankkeessa muita viranomaisia tarvittaessa konsultoiden. Rakennusvalvonta pitää menettelyä riittävänä eikä näe tarvetta muuttaa rakennusjärjestyksen määräyksiä. Määräykset koskien maisemaan vaikuttavia toimenpiteitä tulee ottaa huomioon kaikilla alueilla, myös maisemallisesti arvokkailla alueilla.

Satakunnan museon lausunnon mukaan ”julkisten tilojen rakentamista koskevassa osuudessa olisi hyvä huomioida puistoihin tai muille yleisillä alueille rakennettaessa myös se, että maisemakuvaan soveltuvuuden lisäksi niiden tulisi olla laadultaan korkeatasoisia. Pykälässä 35 § Julkisen ulkotilan rakennelmat ja ulkokalusteet on syytä harkita mastojen ja teknisten pylväiden sijoittamisen ohjaamista myös siten, että ne eivät kilpailisi maisemassa jo olemassa olevien keskeisten kiintopisteiden, kuten arvokkaiden kirkontornien tai kellotapulien kanssa.”.

Tekninen lautakunta on antanut rakennusjärjestyksestä lausunnon, eikä se ole nähnyt tarpeellisena muuttaa rakennusjärjestysluonnoksen asemakaava-alueiden yleisiä alueita ja julkista ulkotilaa koskevia määräyksiä. Luvanvaraisissa hankkeissa, jotka koskevat mastojen tai vastaavien korkeiden rakennelmien rakentamista, arvioidaan ympäristöön soveltuvuus hankekohtaisesti. Mikäli hanke sijoittuu arvokkaaksi luokiteltuun ympäristöön rakennusvalvonta antaa ohjausta ympäristöön soveltuvuudesta muita viranomaisia tarvittaessa konsultoiden.

Vammaisneuvosto 23.1.2024

Vammaisneuvoston lausunto on saapunut määräajan päättymisen jälkeen (23.1.2024).

Vammaisneuvoston lausunnon mukaan ”esteettömyyttä maa/ympäristörakentamisessa ei huomioida oikeastaan mitenkään, sitä ei edes mainita. Ympäristön/maa-alueiden rakentamisessa ei mitenkään tunnuta kiinnitettävän huomiota vammaisten liikkumiseen

kunnissa. Kulkureittien epätasaisuuteen, invapaikkojen sijaintiin tai virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden kohdalla ei ole mainintaa, että ne rakennetaan esteettömiksi. Nouseva/laskeva/epätasainen maasto on hankalaa apuvälineellä liikkuvalla tai muuten huonosti kulkevalle henkilölle, jos ei ole esteetöntä tasaista kulkuväylää. Pienetkin maaston, kulkuväylän, polun epätasaisuudet voivat estää kulkemisen huonosta tasapainosta kärsivälle, saati keppejä, rollaattoria tai pyörätuolia käyttävälle henkilölle. Kaikessa rakentamisessa esteettömyyden pitäisi olla tänä päivänä ensisijaisesti huomioon otettua, myös niin ympäristön kuin rakennusten suhteen.”.

Rakennuksen ja sen piha- ja oleskelualueiden esteettömyyden ja käytettävyyden huomioimisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) ja tarkempia säädöksiä esteettömyydestä on annettu valtioneuvoston asetuksella rakennuksen esteettömyydestä (241/2017). Rakennusvalvonta ei näe tarpeellisena toistaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä.

Tekninen lautakunta on antanut rakennusjärjestyksestä lausunnon, eikä lautakunta ei ole nähnyt tarpeellisena muuttaa rakennusjärjestysluonnoksen asemakaava-alueiden yleisiä alueita ja julkista ulkotilaa koskevia määräyksiä. Yleisten alueiden turvallisuus, käytettävyys ja esteettömyys pyritään huomioimaan alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja rakentamisessa tapauskohtaisesti, eikä näin ollen nähdä tarpeellisena määrätä siitä rakennusjärjestyksessä.

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella on laadittu ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi. Ehdotus rakennusjärjestyksestä asetetaan nähtäville Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään MRA 6 §:n mukaisesti lausunnot ELY-keskukselta, maakunnan liitolta sekä naapurikunnilta. Tarpeen mukaan pyydetään lausunnot myös muilta viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Uusi rakennusjärjestys esitetään tulevaksi voimaan 1.7.2024 mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Ehdotus rakennusjärjestykseksi esityslistan liitteenä.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Tiina Lattu
p. 044 431 2709
tiina.lattu@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy esityslistan liitteenä olevan ehdotuksen rakennusjärjestykseksi ja asettaa sen julkisesti nähtäväksi 30 vrk ajaksi. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.7.2024 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ja että uuden rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksellä kumotaan valtuuston 6.3.2017 § 27 hyväksymä rakennusjärjestys.

Päätös

Hyväksyttiin.

Khall 21.05.2024 § 101

Rakennustarkastaja Tiina Lattu 15.5.2024:

Ympäristölautakunta on 5.3.2024 päätöksellään § 107 hyväksynyt ehdotuksen Eurajoen kunnan rakennusjärjestykseksi ja asettanut rakennusjärjestysehdotuksen yleisesti nähtäville sekä pyytänyt siitä lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Rakennusjärjestysehdotus on ollut Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 13.3.-12.4.2024. Rakennusjärjestysehdotuksesta ei jätetty huomautuksia sen nähtävillä oloaikana erikseen pyydettyjä lausuntoja lukuun ottamatta.

Rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kunnanvaltuusto hyväksyy rakennusjärjestyksen kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen.

Rakennusjärjestysehdotus ja siitä saadut lausunnot esityslistan liitteenä.

Saapuneet lausunnot:

Euran kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto 12.3.2024:
Ei huomautettavaa.

Nakkilan kunta 3.4.2024:
Ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 4.4.2024:
ELY-keskus esittää lausunnossaan rakennusjärjestysehdotukseen vielä huomioitavaksi seuraavia asioita:

Kulttuuriympäristö

Lausunnon mukaan ”arvoalueita koskevan tietoisuuden lisäämiseksi ELY-keskus esittää edelleen rakennusjärjestykseen lisättäväksi liitekartat arvokkaista kulttuuriympäristöistä ja maisema-alueista. ELY-keskus pitää tarpeellisena, että vähintään toimenpidelupaa vaaditaan ainakin kaikilta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai

kulttuuriympäristön kannalta merkittävään rakennukseen kohdistuvilta toimenpiteiltä ja että arvokkaiden alueiden määrittelyä selvennettäisiin. Myös arvokkaiden maisema-alueiden osalta tulee luvanvaraisuutta harkita.”.

Rakentaminen erityisalueilla

Lausunnon mukaan ”maalämpöjärjestelmien rakentamista koskevassa määräyksessä 21 § on tarpeen mainita vedenottamon suoja-alueen sijaan pohjavesialue ja lisäksi on suositeltavaa kieltää maalämpöjärjestelmien rakentaminen rakennusjärjestyksessä.”.

Rakentaminen ranta-alueilla ja alimmat rakentamiskorkeudet

Lausunnon mukaan ”pykälässä 33 (rakennuksen korkeusasema) tulisi määräyksen tueksi antaa konkreettisia ehtoja rakentamiskorkeudelle, esim seuraavasti: ...”.

Liikenne

Lausunnon mukaan ”moottoriajoneuvoliittymä maantielle vaatii aina valtion tienpitoviranomaisen voimassa olevan tai myöntämän uuden liittymäluvan sekä tietyissä tapauksissa liittymän käyttötarkoituksen muutoksen lain liittymäjärjestelmästä ja maanteistä mukaisesti (LjMTL), ja että liittymäluvasta maantielle on syytä lisätä tarvittava kirjaus rakennusjärjestykseen.” ... ”maantien suoja-alueelle rakentaminen on mahdollista niin ikään LjMTL:n mukaan ainoastaan poikkeamisluvalla. Tästäkin on syytä lisätä kirjaus rakennusjärjestykseen. Hulevesien johtamisesta on syytä lisätä rakennusjärjestykseen maininta siitä, ettei maanteiden sivu- ja laskuojien tai rumpujen vesimääriä saa kasvattaa.”.

Lisäksi ”ELY-keskus muistuttaa, että tienvarsimainoksen tai ilmoituksen asettamisesta on ilmoitettava LjMTL:n mukaisesti ELY-keskukselle, ja että tästä on syytä lisätä maininta rakennusjärjestykseen.”. Pysäköinnin osalta ELY-keskus toteaa mm., ”että autopaikkojen lisäksi myös pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä antaa määräyksiä toimitilarakennusten, liike- ja toimistorakennusten sekä yhtiömuotoisen asumisen korttelialueille.”.

Rauman kaupunki 8.4.2024:

Ei huomautettavaa.

Fingrid Oyj 11.4.2024:

Ei huomautettavaa.

Satakunnan hyvinvointialue/ Pelastuslaitos toimialue 11.4.2024:

Ei huomautettavaa.

Satakuntaliitto 17.4.2024:

Ei huomautettavaa.

Rakennusvalvonnan vastine lausuntoihin:

Rakennusjärjestysehdotukseen ei esitetä tehtäväksi muutoksia lausuntojen johdosta.

Rakentamisen volyymi kunnassa on maltillista ja rakentamishankkeet sijoittuvat pääsääntöisesti kaava-alueille ja jo

rakennetuille rakennuspaikoille. Rakennusvalvonta ei näe liitteiden lisäämistä rakennusjärjestykseen tarpeellisenä. Pohjavesialueiden rajaukset ovat helposti löydettävissä mm. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämistä kartta-aineistoista. Ympäristöön soveltuvuutta arvioidaan hankekohtaisesti ja hankkeiden sijoituessa maakuntakaavassa osoitetuille arvokkaille kulttuuriympäristö- tai maisema-alueille konsultoidaan tarvittaessa kaavamääräysten mukaisesti muita viranomaisia ympäristöön soveltuvuudesta.

Rakennusjärjestyksessä ei nähdä tarpeen toistaa ympäristönsuojelumääräyksissä säädettyjä asioita, kuten maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla. Myöskään toisaalla lainsäädännössä säädettyjä asioita ei nähdä tarpeen toistaa rakennusjärjestyksessä.

Eurajoella on laaja rannikko ja rantaolosuhteet ovat hyvin vaihtelevia, joten kaikenkattavia konkreettisia ehtoja rakentamiskorkeudesta ei voida antaa.

Rakennusjärjestysehdotuksen rakennuksen korkeusasemaa koskevassa pykälässä on otettu laajasti huomioon rakennuspaikkojen monimuotoisuus ja rakennuksen suunnittelussa tulee aina ottaa huomioon kyseisen paikan ympäristöolosuhteet. Rakennushankkeista tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti tiedottaa naapuria, jollaiseksi myös tienpitäjä luetaan. Tienpitäjän naapurinkuulemislausunnossaan esittämät asiat tulevat huomioituiksi lupamenettelyn yhteydessä (ml. liittymälupa, mainosten sijoittamislupa, hulevesien johtaminen sekä suoja-alueelle rakennettaessa poikkeamislupa). MRL 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytys on, että rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Luvanhakijan on näin ollen esitettävä, että lupa liittymän rakentamiselle on olemassa.

Rakennusjärjestyksessä ei nähdä tarpeelliseksi asettaa erillisiä määräyksiä pyöräpysäköinnistä. Pyöräpysäköinti ja muutoinkin kevyen liikenteen (ml. polkupyöräliikenne) turvallisuus otetaan tarvittavassa laajuudessa huomioon alueiden suunnittelussa ja kaavoituksessa.

Hyväksymisen jälkeen tehtävät toimenpiteet:

Päätös rakennusjärjestyksen hyväksymisestä on annettava yleisesti tiedoksi niin, kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Rakennusjärjestyksen voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman.

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskeva päätös sekä rakennusjärjestys on lähetettävä tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle. Lisäksi on lähetettävä jäljennös annetuista lausunnoista ja muistutuksista, jollei niitä ole hyväksymistä koskevassa päätöksessä riittävästi selostettu.

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä on lisäksi viivytyksettä ilmoitettava niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan tai rakennusjärjestyksen ollessa nähtävillä.

Rakennusjärjestys on lähetettävä tiedoksi Maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, naapurikunnille sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille. Varsinais-Suomen ELY-keskukselle on lähetettävä ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

MRL:n 202 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon. Rakennusjärjestys tulee voimaan erillisellä kuulutuksella.

Ympäristölautakunta on päätöksessään 5.3.2024 § 107 esittänyt kunnanhallitukselle, että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.7.2024 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ja että uuden rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksellä kumotaan valtuuston 6.3.2017 § 27 hyväksymä rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen voimaan tullessa vireillä olevat asiat on perusteltua ratkaista lupahakemuksen vireillä tulohetkellä voimassa olleen rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Tästä on perusteltua määrätä kunnanvaltuuston päätöksessä.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää edelleen kunnanvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Eurajoen kunnan uuden rakennusjärjestyksen. Lisäksi kunnanhallitus esittää Eurajoen vanhan rakennusjärjestyksen kumoamista.

Lisäksi kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että edellä esitetyt rakennusjärjestyksen hyväksymisen jälkeen tehtävät toimenpiteet toteutetaan.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kvalt 10.06.2024 § 36
113/10.03.00.00/2022

Päätösehdotus

Kunnanvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä olevan Eurajoen kunnan uuden rakennusjärjestyksen sekä kumota Eurajoen vanhan rakennusjärjestyksen.

Kunnanvaltuusto päättää, että esitetyt rakennusjärjestyksen hyväksymisen jälkeen tehtävät toimenpiteet toteutetaan.

Päätös

Hyväksyttiin.
