

Eurajoen kunnan rakennusjärjestyksen uudistaminen

Ympltk 10.12.2024 § 88

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n sekä 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain 17 §: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 uudistuu, jonka vuoksi rakennusjärjestyksen päivittäminen on nähty tarpeelliseksi. Eurajoen kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2024. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on kuitenkin nähty tarpeellisena, koska maankäyttöä ja rakentamista ohjaava lainsäädäntö on uudistumassa uuden rakentamislain voimaantulon myötä 1.1.2025. Nykyisessä rakennusjärjestyksessä on jo osittain ennakoitu tulevia lainsäädäntömuutoksia, mutta nykyinen rakennusjärjestys tulee kuitenkin saattaa vastaamaan voimaantulevaa rakentamislakia. Kuntaliitto on laatinut uuden rakentamislain pohjalta mallirakennusjärjestyksen ja mallirungon soveltuvuutta kunnan rakennusjärjestyksen malliksi arvioidaan muutostyön yhteydessä.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen aikataulutavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys laadittua kevään 2025 aikana niin, että se tulisi voimaan syksyllä 2025.

Rakennusjärjestyksen laadinnan tulee olla avointa ja vuorovaikutteista. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa käytetään vuorovaikutusmenettelyä, joka mahdollistaa kuntalaisten, yritysten ja yhteisöjen sekä muiden tahojen osallistumisen mukaan valmistelutyöhön. Osallisia ovat mm. alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Hallintosäännön mukaan rakennusjärjestyksen uudistamistyön vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus. Rakennusjärjestyksen valmistelusta vastaa ympäristölautakunta, joka myös hyväksyy rakennusjärjestyksen luonnoksen ja ehdotuksen ja päättää näiden nähtäville asettamisesta. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanhallituksen esityksestä kunnanvaltuusto.

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

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

Päätös Hyväksyttiin

Khall 17.12.2024 § 224

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää saattaa rakennusjärjestyksen uudistamistyön vireille ja asettaa esityslistan liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Päätös Hyväksyttiin.

Ympltk 01.04.2025 § 16

Rakennusjärjestyksen uudistamistyö on käynnistynyt kunnanhallituksen päätöksellä 17.12.2024. Hallintosäännön mukaan rakennusjärjestyksen valmistelusta vastaa ympäristölautakunta (Hallintosääntö 30 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 27.12.2024-27.1.2025. Rakennusjärjestystä on valmisteltu viranhaltijatyönä rakennustarkastajien toimesta yhteistyössä muiden kunnan viranomaisten kanssa.

Rakennusjärjestystä ei ole tarpeen muuttaa kaikilta osin, mutta se tulee kuitenkin päivittää vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä. Pykälän liitteenä oleva rakennusjärjestysluonnos on luonnosesitys, jossa on esitetty nykyiseen rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset. Keskeisiä muutoksia nykyiseen rakennusjärjestykseen verrattuna ovat muutokset ja tarkennukset esimerkiksi määräyksiin koskien

- rakennushankkeiden luvanvaraisuutta
- rakennuskohteen sijoittumista rakennuspaikalla
- puhtaan siirtymän rakennushankkeita
- rakennuspaikkojen rakennusoikeutta, suunniteltujen rakennusten kokoa ja käyttötarkoitusta
- rakentamisen määrää rakennuspaikoilla
- rakennusten tai niiden osien purkamista
- rakentamista erityisalueilla (arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet)

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.

Osallistumis- ja arviontisuunnitelman mukaan ehdotus kunnan uudeksi rakennusjärjestykseksi valmistuu kesällä 2025. Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys tulisi voimaan syksyllä 2025.

Rakennusjärjestyksen luonnos esityslistan liitteenä.

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

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä rakennusjärjestysluonnoksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi. Lisäksi luonnoksesta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin

Ympltk 13.05.2025 § 37
329/10.03.00.00/2024

Ympäristölautakunta on asettanut rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäväksi 30 vuorokauden ajaksi. Rakennusjärjestysluonnos on ollut nähtävillä Eurajoen kunnanvirastolla sekä kunnan internet-sivuilla 9.4.-9.5.2025 välisenä aikana.

Rakennusjärjestysluonnoksesta on pyydetty lausunnot kunnan omilta luottamuselimiltä, kunnan ulkopuolisilta viranomaistahoilta (Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan hyvinvointialue/pelastuslaitoksen toimialue, Satakunnan museo, Säteilyturvakeskus) sekä yhdyskuntatekniikan toimijoilta kunnan alueella (Caruna Oy, Teollisuuden voima Oyj, Vakka-Suomen Puhelin Oy, Satanergia Oy, Vakka-Suomen voima Oy, Paneliankosken voima Oy, Fingrid Oyj). Satakunnan museo on pyytänyt lisää aikaa lausunnon antamiselle.

Määräaikaan mennessä lausunnon antoivat Fingrid Oyj, Satakunnan hyvinvointialue/pelastuslaitoksen toimialue sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus. Vammaisneuvoston ja vanhusneuvoston lausunnot saapuivat määräajan päättymisen jälkeen.

Lausunnot kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä.

Lausunnot:

Fingrid Oyj 8.5.2025

Ei huomautettavaa.

Satakunnan hyvinvointialue/pelastuslaitoksen toimialue 9.5.2025

Pelastusviranomainen ehdottaa lausunnossaan lukuun 11

(Rakennustyönaikaiset järjestelyt) lisättäväksi seuraavaa:

- *Kiinteistön olemassa olevat pelastustiet on säilytettävä kulkukelpoisina työmaan aikana tai niille on suunniteltava korvaavat järjestelyt.*
- *Olemassa olevissa rakennuksissa on rakennustyön aikana huolehdittava pelastustoimen laitteiden toiminnasta ja rakennuksen palo-osastoinneista.*

Muuten ei pelastusviranomaisella ole rakennusjärjestysluonnoksesta lausuttavaa.

Rakentamislain 140 §:n mukaan rakennuksen omistajan on mm. pidettävä rakennus ympäristöinen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset. Näin ollen rakennusvalvonta ei näe tarpeellisenä toistaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 9.5.2025

ELY-keskus ehdottaa lausunnossaan kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta kohtia 13.3 Aurinkosähköjärjestelmät, 13.2. Aidat ja tukimuurit, 14.2. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt täydennettäväksi maininnalla, että luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske suojeltuja kohteita eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja -kohteita.

Lisäksi ”Rakennusjärjestyksessä olisi hyvä käsitellä tarkemmin, miten uusien energiantuotantomuotojen, kuten aurinkosähköjärjestelmien ja ilmalämpöpumppujen, sijoittaminen soveltuu suojeltuihin rakennuksiin ja arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Rakennusjärjestyksessä tulisi huomioida, että järjestelmät eivät suojelluissa kohteissa tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ja -kohteissa aina sovellu sijoitettavaksi pihajulkisivunkaan puolelle eikä rakennusjärjestyksestä tule jäädä mielikuvaa, että näiden järjestelmien sijoittaminen muualle kuin katujulkisivuun on aina mahdollista...”.

Lausunnon mukaan kohtaan 14.4. Julkisivun ja katon muutokset tulee mainita, että muutoksen tulee olla kyseisen rakennuksen ominaisluonteeseen sopiva.

Rakennusjärjestysluonnokseen on lausunnon pohjalta tehty seuraavat muutokset:

13.2 Aidat ja tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan/kaupunkikuvaan. Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet kirjallisesti tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun aidan kokonaiskorkeus tukimuureineen on
 - 1) asuintonteilla enintään 1,6 metriä
 - 2) teollisuus-, liike- ja varastotonteilla enintään 2 metriä
- tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään 1,0 metriä.
- kokonaan tontin puolelle sijoittuva katuun, puistoon tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvan aidan rakentaminen, kun kadun/tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ajotielle ja
 - 1) katuun rajautuva aita tukimuureineen on enintään 1,2 metriä
 - 2) puistoon tai muuhun yleiseen alueeseen rajautuva aita on tukimuureineen enintään 1,6 metriä.
 - 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,0 metriä.
- **luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske suojeltuja kohteita eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja -kohteita, jotka on lueteltu rakennusjärjestyksen kohdassa 51.1**

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske alueita, joissa kaavamääräysten mukaan ympäristö säilytetään (/s).

13.3 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset

Aurinkosähköjärjestelmän tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä ympäristökuva. Katolle sijoitettavat aurinkopaneelit tulee sijoittaa katon lappeen suuntaisesti.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- rakennuksen katolle sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun paneelien kokonaispinta-ala on asemakaava-alueella enintään 80 m² ja kaavoittamattomalla alueella enintään 160 m². Mikäli kyseessä on suojeltu rakennus, on aurinkokeräimien asentamiseen haettava rakentamislupa.
- rakennuspaikalla maahan asennettava aurinkopaneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun paneelien kokonaispinta-ala on enintään 80 m²
- **luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske suojeltuja kohteita eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja -kohteita, jotka on lueteltu rakennusjärjestyksen kohdassa 51.1**

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle. **Asennuksilla ei myöskään saa heikentää merkittävästi rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja.**

Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritseviä heijasteita.

14.2 Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- kevyiden väliseinien purkaminen
- vähäiset huoneistojen sisäiset muutokset (esim. keittiön uusiminen, pintaremontit)
- pientalon vähäiset energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet (esim. ilmalämpöpumpun asentaminen, ikkunoiden uusiminen)

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet
Luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske suojeltuja kohteita eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja -kohteita, jotka on lueteltu rakennusjärjestyksen kohdassa 51.1.

14.4 Julkisivun ja katon muutokset Yleismääräykset

Julkisivun muutoksissa on luvanvaraisuudesta vapautettujenkin muutosten osalta noudatettava asemakaavan määräyksiä.

Muutoksen on oltava ympäröivään rakennuskantaan **ja rakennuksen ominaisluonteeseen** nähden sopiva, mikäli asemakaavassa ei ole annettu julkisivuja koskevia määräyksiä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- vesikatteen uusiminen tai katemateriaalin vaihtaminen
- rakennuksen julkisivun tai katon värisävyn muutokset, kun noudatetaan kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita
- maalauksen tai julkisivupinnoituksen uusiminen, kun materiaalia ei muuteta
- katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen, kun lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % suoraan ulkoilmaan
- parvekelasitus kaiteen yläpuoliselle osalle
- vähäiset ikkuna/ovimuutokset, kun julkisivun aukotus on olemassa oleva

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet
Luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske suojeltuja kohteita eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja -kohteita, jotka on lueteltu rakennusjärjestyksen kohdassa 51.1.

Lausunnon mukaan 20 § Piha-alueet voitaisiin ohjata käsittelemään tontin maastoa mahdollisimman vähän, muokkaamaan maasota suorien muotojen sijaan luonnon muotoja mukaillen ja käyttämään paikalle tyypillistä kasvillisuutta, mikä olisi maiseman ja kestävän kehityksen kannalta hyväksi.

Rakennuksen ja sen piha-alueen suunnittelu lähtee rakennuspaikasta. Rakentamislain pykälissä 44 § ja 45 § on säädetty sijoittamisen edellytyksistä mm. niin, että rakennuskohteen

on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Rakennusjärjestysluonnoksen 15 § on säädetty rakennuskohteen sopeutumisesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Näin ollen rakennusvalvonta ei näe tarpeellisuutta toistaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä.

Lausunnon mukaan kohtaa 27 § Maalämpö olisi hyvä täydentää siten, että maalämmön pintajärjestelmän asentamista ei tulisi sallia ilman lupaa arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin tai rannoille, vaan on varmistettava, ettei siitä aiheudu haittaa maisemalle, perinnebiotoopille tai tärkeälle kasvillisuudelle.

Rakennusjärjestyksen uudistuksessa ei esitetä muutosta nykyisen rakennusjärjestyksen maalämpöä käsittelevään pykälään. Näin ollen rakennusvalvonta ei näe tarpeellisuutta muuttaa voimassa olevaa rakennusjärjestyksen määräystä.

Lausunnon mukaan 42 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen kohtaa 42.2 Selvitysvaatimukset tulisi täydentää niin, että hakijan tulee tarvittaessa toimittaa selvitys rakennuksen kunnosta.

Rakentamislain 56 § :ssä on säädetty purkamisluvan edellytyksistä. Rakennusvalvonta voi tarvittaessa pyytää hakijalta selvitystä rakennuksen kunnosta. Näin ollen rakennusvalvonta ei näe tarpeellisuutta toistaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä.

Lausunnon mukaan 51 § arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet osalta kohtaan 51.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä tulee tarkistaa. Eurajoen alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, joten niiden mainitseminen rakennusjärjestyksessä ei ole välttämätöntä.

Rakennusjärjestysluonnokseen on lausunnon pohjalta tehty seuraavat muutokset:

51 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

51.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä
Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti **merkittävät** rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- ~~2) valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)~~
- 3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita**
- 4) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK)**
- 5) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 6) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään

- 7) yleis-, osayleis- ja **asemakaavoissa** osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset ja muut kohteet
- 8) **erityislainsäädännön nojalla suojellut kohteet ympäristöineen**
- 9) **kohteet, jotka museoviranomainen on inventoinnin yhteydessä todennut kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi**

ELY-keskus ehdottaa lausunnossaan rantarakentamisen näkökulmasta kohdan 33 § Ranta-alueen määritelmä tarkennettavaksi, sillä vakiintuneen käytännön mukaan ranta-alueen leveyden on yleensä arvioitu olevan vähintään noin 200 metriä, mutta esimerkiksi avoimilla rannoilla tai vesistöön laskeutuvilla rinteillä ranta-alue on leveämpi kuin peitteisillä rannoilla. ELY-keskuksen lausunnon mukaan pysyvään asumiseen osoitettua kokonaisrakennusoikeutta on syytä vielä harkita. Lisäksi vapaa-ajan asuinrakennuspaikoille sallittu 30 m² venevajan rakentaminen tulee tarkistaa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten etäisyyttä rantaviivasta ei ole mahdollista määritellä rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestysluonnokseen on lausunnon pohjalta tehty seuraavat muutokset:

33 § Ranta-alueen määritelmä

Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle, kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä **noin** 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

38.2 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksikerroksinen yksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.

Loma-asumiseen osoitetun rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on 150 m².

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksikerroksinen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m²
- yksikerroksinen vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 m²
- erillisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m²
— **venevaja 30 m²**

Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

40 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakennuskohteiden sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus **säilyy mahdollisimman hyvin.**

- Rakennukset ja rakennelmat Rakennuskohteet tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.
- Saunarakennuksen, jonka kerrosala on **yli 30 m²** ja kerrosluku 1, etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.
- ~~- Pienehkön katoksen tai vastaavan rakennelman (huvimaja, grillikota, kesäkeittiö) etäisyyden rantaviivasta tulee olla 15 metriä.~~
- Vähäiset rakennuskohteet sekä muut rakennelmat (kuten huvimajat, grillikatokset tms.) tulee sijoittaa rantapuuston suojaan siten, että se ei muuta häiritsevästi rantamaisemaa.

Rakennusjärjestyksen uudistuksessa ei esitetä muutosta ranta-alueilla olevien asuinrakennuspaikkojen rakentamisen määrään verrattuna nykyisen rakennusjärjestyksen vastaavaan määräykseen. 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 vakituisen 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. Rakennusvalvonta ei näe tarpeellisenä muuttaa rakennusjärjestysluonnoksen määräystä.

ELY-keskus ehdottaa lausunnossaan luonnonsuojelun näkökulmasta yleisenä kommenttina, että luonnon monimuotoisuus tulee nostaa selkeämmin esille rakennusmääräyksissä ja sille tulisi perustaa oma luku kuten Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestyksen uudistuksen pohjana on monelta osin käytetty Kuntaliiton laatimaa mallirakennusjärjestystä ja rakennustarkastajat ovat olleet mukana kuntaliiton yhteistyöryhmissä laatimassa kyseistä mallipohjaa. Eurajoki on maaseutu kunta, jossa rakentamisen volyymi on maltillista ja rakentamishankkeet sijoittuvat pääsääntöisesti kaava-alueille ja jo rakennetuille rakennuspaikoille. Rakennusvalvonta ei näe ongelmallisena luonnon monimuotoisuuden huomioimista hankekohtaisesti. Rakennusvalvonta ei näe tarpeellisenä lisätä rakennusjärjestysluonnokseen erillistä lukua, vaan tarkistaa soveltuvin osin rakennusjärjestyksen määräyksiä siten, että luonnon monimuotoisuuden huomioiminen rakennusmääräyksissä tarkentuu.

Rakennusjärjestysluonnokseen on lausunnon pohjalta tehty seuraavat muutokset:

40 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakennuskohteiden sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus **säilyy mahdollisimman hyvin.**

...

31.2 Selvitysvaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot (**ml. luontodirektiivin liitteen IVa lajit**) sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.

..

42.2 Selvitysvaatimukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta. **Tarvittaessa tulee myös selvittää pesiikö rakennuksessa rauhoitettuja lintuja tai lepakoita.**

ELY-keskuksen vesiyksikkö ehdottaa lausunnossaan tarkennuksia energiakaivojen rakentamismääräyksiin sekä vesilain valvonnan osalta tarkistusta 13.6. § Laiturit määräykseen.

Rakennusjärjestysluonnokseen on lausunnon pohjalta tehty seuraavat muutokset:

13.6 Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- asuin- ja lomarakennuksen rakennuspaikalle sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä ja leveys enintään 2 metriä / laiturin pinta-ala enintään 30 m²

Vesirajalaitteiden rakentamisessa ja rannanmuokkauksessa on huomioitava vesilain mukaiset määräykset ja **varmistettava vesilain valvontaviranomaiselta mahdollinen luvan tarve.**

Rakennusjärjestyksessä ei nähdä tarpeen toistaa ympäristönsuojelumääräyksissä säädettyjä asioita, kuten maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla.

ELY-keskus ehdottaa lausunnossaan liikenteen näkökulmasta tarkennuksia mm. maanteiden läheisyyteen rakentamisen osalta, tienpitäjän kuulemisenvollisuudesta ja tarvittavien lupien hakemisesta.

Rakennushankkeista tulee Rakentamislain 63 §:n mukaisesti tiedottaa naapuria, jollaiseksi myös tienpitäjä luetaan. Tienpitäjän naapurinkuulemislausunnossaan esittämät asiat tulevat huomioiduiksi lupamenettelyn yhteydessä (ml. liittymälupa, mainosten sijoittamislupa, hulevesien johtaminen sekä suoja-alueelle rakennettaessa poikkeamislupa). Rakentamislain 45 §:ssä

on säädetty sijoittamisen edellytyksistä, mm. että rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Luvanhakijan on näin ollen esitettävä, että lupa liittymän rakentamiselle on olemassa. Rakennusvalvonta ei näe tarpeelliseksi toistaa muualla lainsäädännössä määrättyjä asioita rakennusjärjestyksessä.

Vammaisneuvosto 12.5.2025

Vammaisneuvoston lausunto on saapunut määräajan päättymisen jälkeen (12.5.2025).

Vammaisneuvoston lausunnon mukaan ”alla oleviin kohtiin olisi hyvä lisätä esteettömyys jokaiseen kohtaan, turvallisuuden lisäksi, jos halutaan, että julkiset rakennelmat ym. eivät rajoita vammaisten, ikäihmisten tai liikuntarajoitteisten tms- ryhmien liikkumista ja toimimista.

44 § Julkisen ulkotilan rakennelmat ja ulkokalusteet

29

Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koon, rakenteen ja ulkoasun on oltava kaupunkikuvaan/maisemakuvaan sopivia sekä turvallisia. Ne eivät saa estää liikkumista ja toimimista.

47 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällysmateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kaupunkikuvaan sopiviksi, tarkoituksenmukaisiksi sekä turvallisiksi.

48 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden on sovellettava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

Rakennelmien ja laitosten tulee olla käyttötarkoitus huomioiden turvallisia ja niiden tulee myös väritykseltään sopeutua ympäristöönsä.”.

Rakennuksen ja sen piha- ja oleskelualueiden esteettömyydestä on säädetty rakentamislaisissa (751/2023) sekä valtioneuvoston asetuksessa rakennuksen esteettömyydestä (241/2017).

Rakentamislain 13 luvussa säädetään rakennetun ympäristön hoidosta ja ko. lain 143 § 3. mom. mukaan "kunnan on osaltaan huolehdittava, että jalankulun ja pyöräilyn väylät säilytetään liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina."

Yleisten alueiden turvallisuus, käytettävyys ja esteettömyys pyritään huomioimaan alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja rakentamisessa tapauskohtaisesti, eikä näin ollen nähdä tarpeellisena määrätä siitä rakennusjärjestyksessä. Näin ollen rakennusvalvonta ei näe tarpeellisena toistaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä.

Vanhusneuvosto 12.5.2025:

Ei huomautettavaa.

Satakunnan museo 12.5.2025

Satakunnan museo on antanut hyvin samansisältöisen lausunnon Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa. Lausunnossa on nostettu esiin mm. arvoalueiden huomioiminen rakennushankkeissa ja ympäristöön soveltuvuudessa sekä suojeltuihin rakennuksiin suunnitellut muutostyöt.

Rakennusvalvonta katsoo, että rakennusjärjestysluonnokseen Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnon pohjalta tehdyt korjaukset kattavat myös alueellisen vastuumuseon lausunnossaan esille nostamat asiat.

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 1.10.2025 mahdollisesti 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 1.10.2025 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ja että uuden rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksellä kumotaan valtuuston 10.6.2024 § 36 hyväksymä rakennusjärjestys.

Päätös

Hyväksyttiin
