

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys 2025

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.12.2024 § 161
64/10.03.00/2024

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupungin valtuusto on 12.5.2020 hyväksynyt Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen. Vuoden 2025 alusta lähtien voimaan tuleva rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen päivittämistä. Kaupunkikehityksen rakennusvalvonta- ja ympäristöpalveluyksikössä on ollut valmistelussa rakennusjärjestysluonnos. Luonnoksen valmisteluun on osallistunut työryhmä, jossa on ollut osallisena kaupunginjohtaja, hallintopäällikkö, kaavoituspäällikkö, geodeetti, tekninen päällikkö, vesihuoltolaitos, johtava ympäristösuojelutarkastaja ja rakennus- ja ympäristölautakunnan puheenjohtaja. Lisäksi luonnosta on työstetty rakennus- ja ympäristölautakunnan työryhmätyöskentelyä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty rakennus- ja ympäristölautakunnassa 31.1.2024 § 12. Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole saapunut.

Tarkoituksena on, että liitteenä olevasta luonnoksesta keskustellaan kuntalaisten kesken, eri orgaaneissa ja mielipiteitä voi antaa 17.1.2025 saakka rakennusvalvonta@parainen.fi osoitteeseen. Luonnos muokataan ehdotukseksi ja rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville alkuvuodesta 2025, jolloin pyydetään lausunnot kunnan ulkopuolisilta tahoilta.

RakL 28 §:n mukaan nykyisin voimassa oleva rakennusjärjestys tulee uudistaa 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi viimeistään kahden vuoden kuluessa lain voimaan tulosta. Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei saa soveltaa, jos yleis- ja asemakaavassa tai muussa sitä ylemmän asteisessa säädöksessä asiasta toisin säädetään. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto (MRL 19 §). Rakentamislain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n (rakennusjärjestys) asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

Vuoden vaihteessa rakentamislaki tulee voimaan ja sitä sovelletaan käyttäen apuna rakennusjärjestysluonnoksen ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä, kuitenkin niin, että voimassa olevaa lakia ja asetuksia noudatetaan. Valmistelun sisällöllisenä pohjana toimii nykyinen vuonna 2020 hyväksytty rakennusjärjestys sekä Kuntaliiton laatima mallirakennusjärjestys. Laki on kuitenkin muuttunut niin suurilta osin, että pelkkä vanhan rakennusjärjestyksen päivitys ei ole muodollisesti soveltuva.

Rakentamislain 17 §:ssä kerrotaan, että kunnassa on oltava rakennusjärjestys ja määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elin-ympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakentamislakiin on tulossa muutoksia korjaussarjassa, joka ehkä tulee voimaan 1.1.2025. Korjaussarjan sanamuotoja ei ole vielä julkaistu.

Muutoksia ja vaikutusten arviointia voimassa olevaan rakennusjärjestykseen: Rakennusjärjestysluonnokseen on lisätty käytössä olevia määritelmiä asiakirjan lukemisen helpottamiseksi.

Rakennuksen sokkelin korkeuden määrittelemisestä on luovuttu, koska on tullut voimaan asetus, joka sallii osan asuinhuoneesta sijoitettavan myös maanpinnan alapuolelle.

Rakennuksen lattian minimi korkeus suhteessa olevaan meren pintaan säilytetään samana. Ympäristön muuttuessa on kuitenkin tärkeää, että korkeus tarkistetaan joka rakennuspaikalla erikseen ja arvioidaan turvallisen rakentamisen rajaa.

Rakentamislaki mahdollistaa, että rakennusjärjestyksessä voidaan määritellä suunnittelutarvealue sekä milloin ei ole tarvetta hakea erillistä poikkeamislupaa vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi ja nämä on lisätty luonnokseen. Määräyksellä edistetään kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttamista vakituista asumista varten. Keventämällä lupamenettelyä nyt esitetyllä tavalla, pyritään vaikuttamaan myönteiseen väestökehitykseen.

Rakennuspaikkaa ja rakennusten sijoittelua koskevat määräykset on säilytetty samoina, kuin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä. Rakentamisen määrää koskeva määräys ehdotetaan pysyvän samana kuin nykyisin suhteessa rakennuspaikan kokoon. Rakennuspaikan pinta-alavaatimus olisi sama kuin nykyisin, 5000 m², mutta ranta-alueen ulkopuolella kiinteistön koko voisi olla 3000 m², joka on pienempi kuin voimassa oleva. Tällä pyritään tukemaan väestökehitystä myös ranta-alueiden ulkopuolella. Näin toimittuna myös kuntalaisten tasapuolinen kohtelu toteutuu ja jo tehtyjen rakennuslupapäätösten rakennusoikeuslaskelma säilyy samana.

Asuinrakennuspaikalle on voinut rakennusjärjestyksen mukaan 10 % sallitusta kerrosalasta käyttää asumista ja ympäristön häiritsemään yritystoimintaan. Tätä yritystoimintaan mahdollisesti käytettävää kerrosalaa ehdotetaan nostettavaksi 30 %.

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on voinut kerrosalan lisäksi rakentaa pientalorakennuspaikoilla 40 m² katoksen ja pohja-alasta puolet katettua terassia. Muilla rakennuspaikoilla on voinut rakentaa 120 m² katoksen ja pohja-alasta puolet katettua terassia. Koska rakentamislaki muuttuu, että alle 50 m² katoksen voi rakentaa ilman rakentamislupaa, jos se on rakennuspaikalle mahdollista rakentaa, ehdotetaan myös koon nostamista 49 m²:n. Katetun terassin ehdotetaan pysyvän samana puolet pohjapinta-alasta. Viherkertoimet ovat tulossa lakiin ja on entistä tärkeämpää, että rakennuspaikoilla on vettä

läpäisevää pintamateriaalia ja on tarpeen ohjata, että katettua tilaa ei tule hallitsettomasti rakennuspaikoille. Palo-osastointi määräykset ovat aina voimassa katetussa tilassa.

Uusia rakennusjärjestysluonnoksessa ovat puhtaan siirtymän ja muut rakennuspaikkamääritelmät.

Eläinsuojakohtaa on uudistettu, mutta määräykset ovat pääasiassa samat kuin mitä on tähän saakka noudatettu, ne on nyt kirjattu näkyviin, jolloin myös suunnittelu voidaan toteuttaa helpommin ja määräys on saavutettavissa. Rakennusjärjestysluonnokseen on otettu mukaan rakentaminen erityisalueilla, jossa on huomioitu kuntaliitonkin ehdotuksen mukaan arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja alueet ja ohjeet erityistilanteissa.

Luonnon monimuotoisuus on jo mukana nykyisessä rakennusjärjestyksessä, mutta jaettuna eri kohtiin ja nyt mallin mukaisesti siitä on tehty oma kappaleensa ja lisätty mm lintuturvallinen rakentaminen.

Polkupyöräpaikkojen mitoitukset ja lisäysohjeet on lisätty mukaan rakennusjärjestykseen. Tarkoituksena on, että näitä ohjeita noudatetaan kaikkien pyörällisten apuvälineiden kanssa.

Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden pykälässä 37 on lueteltu kohteet, joihin ei tarvita rakentamislupaa 1.1.2025 lähtien. Esimerkiksi talousrakennukset korkeintaan 29 m² ja katokset korkeintaan 49 m², aidat ja tukimuurit alle 1,6 m, aurinkokeräiset alle 50 m², ilmalämpöpumput, laituri alle 15 m tai alle 30 m² on vapautettu rakentamisluvan hakemisesta. Vapautukset eivät koske rakentamislain 42 §:n luvan vaatimia hankkeita.

Koska osa rakentamisesta voidaan rakentaa jatkossa ilman rakentamislupaa, on tärkeää, että paikallisia ohjeita on riittävästi saatavilla. Joka tapauksessa rakentamisessa aina on noudatettava voimassa olevaa lakia, asetuksia, kaavamääräyksiä ja muita määräyksiä. Rakennusvalvonnan lakisääteisenä tehtävänä on tehdä sattumanvaraisia tarkastuksia ja rakennetun ympäristön valvontaa.

Rakennusjärjestysluonnoksen arvioidaan olevan riittävästi paikallisista olosuhteista johtuen rakentamista ohjaava ja siinä on lisätty mahdollisuuksia yrittämisen ja käyttötarkoituksen muutoksen lupaprosessin helpottamia lain mahdollistamia kohtia.

Pykälän liitteenä on rakennusjärjestyksen laatimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kuntaliiton mallirakennusjärjestys, uusi rakennusjärjestysluonnos ja voimassa oleva Paraisten kaupungin rakennusjärjestys.

Liite

Rakennusjärjestysluonnos

Oheismateriaali

Rakennusjärjestys 2020
Kuntaliiton mallirakennusjärjestys 2024

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta ottaa rakennusjärjestysluonnoksen tiedoksi. Rakennusjärjestysluonnos julkistetaan kaupungin kotisivuilla ja on saatavilla luettavaksi kaupungin infopisteissä.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Kaupungin valtuusto
Kaupungin hallitus
Saaristolautakunta
Tekninen jaosto
Elinvoimavaliokunta
Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Tarkastuslautakunta
Nuorisovaltuusto
Vanhusneuvosto
Vammaisneuvosto
Vanhan malmin toimikunta