

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys 2025

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.12.2024 § 161

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 työryhmätyöskentelynä. 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 mitoitus 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

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.03.2025 § 27
64/10.03.00/2024

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

Rakentamislain 19 §:n mukaan kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Hallintosäännön mukaan rakennusjärjestysehdotuksen asettaa nähtäville rakennusvalvontaviranomainen.

Kunnan ilmoitusten julkaisemisesta säädetään kuntalain (410/2015) 108 §:ssä. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymistä. Ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi on pyydettävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Jos kunta on olennaisesti muuttanut rakennusjärjestystä sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Ehdotusta rakennusjärjestykseksi ei kuitenkaan tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja kunta kuulee erikseen niitä osallisia, joita muutokset koskevat. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Rakennusjärjestysluonnokseen on tullut muutama kommentti ja luonnosta on käsitelty valtuuston, hallituksen ja rakennus- ja ympäristölautakunnan yhteisessä iltakoulussa sekä työryhmyöskentelynä. Rakennusjärjestysluonnos voidaan muokata ehdotukseksi ja kommentit on otettu huomioon valmistelussa. Ehdotusta on muokattu, kuntalaisten tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi sekä lupakäytännön sujuvoittamiseksi.

Paraisilla on kaavoja, joissa vierasmaja on osa vapaa-ajan asunnon rakennusoikeutta ja niissä sallitaan keittiötilan rakentaminen, kun rakennuksen rakentamiselle haetaan rakentamislupa. Rakennusjärjestyksessä muistutetaan lumiasteen korkeuden tärkeydestä, kun lappeelle asennetaan aurinkopaneelit. Rakennuspaikoilla on sallittu kaavojen ja aikaisempien rakennusjärjestysten perusteella yksi erillinen saunarakennus, savusauna, yksi vierasmaja sekä muita tarpeellisia talousrakennuksia. Näille rakennuksille on määritelty maksimikoot. Kuntalaisten tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi rakennustyyppien määrä ja koot säilytetään, mutta ranta-alueen ulkopuolella maisema sallii ja kestää suurempien yksittäisten rakennusten rakentamisen ja tämä helpotus on lisätty rakennusjärjestysehdotukseen.

Jätevesijärjestelmä kohta on kirjoitettu uudestaan. Vähäinen jätevesi, alle 50 l/vrk, josta käytännössä puhutaan kantovetenä, ei tarvitse jatkossa rakentamislupaa. Vähäiset jätevedet, jotka voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niistä ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa, eivät saa kulkeutua puhdistamatta suoraan vesistöön esimerkiksi kalliota pitkin. Kantovesillä ei tarkoiteta paineellista vesijohtoa, tai jos käytössä on, esimerkiksi suihku, astianpesukone tai niitä vastaavia vesikalusteita. Edellä kuvatut vähäiset jätevedet on imeytettävä vähintään 15 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta ja maaperän on oltava imeyttämiseen otollinen. Luvanvaraisuudesta on myös vapautettu kuivakäymälä, jonka etäisyys on vähintään 20 metriä rantaviivasta, 4 metriä kiinteistön rajasta ja 20 metriä talousvesikaivoista.

Rakennusjärjestysehdotukseen lisättiin myös korjausrakentamisen kohteita, jotka eivät ole rakentamislupaa vaativia.

Maisematyöluvan hakeminen puiden kaatamiselle vapautettiin niin, että kun puun runko on lähempänä kuin 5 metriä rakennusta ja ei ole suojeltu, ne voidaan kaataa ilman maisematyöluvan hakemista.

Rakennuspaikan minimi koko on muuttunut maankäyttö- ja rakennuslain 2000 m² nykyisiin voimassa olevaan rakentamislain 1000 m². Rakennusjärjestykseen päätettiin ottaa mukaan mahdollisuus rakentaa aikaisempaa pienemmille rakennuspaikoille. Ranta-alueella tulee rakennuspaikan olla 4000 m², haja-asutusalueella 3000 m² sekä kyläalueilla 2000 m². Näin tuetaan kyläalueiden tiivistymistä ja turvataan rannoilla riittävän suuri rakennuspaikan pinta-ala maaston monimuotoisuudesta johtuen. Rakennuspaikan minimikoko koskee käyttötarkoituksen muuttamista sekä uutta rakennuspaikkaa. Sivu-asunnon rakentamisoikeus on lisätty aina vakituisen asumisen rakennuspaikan yhteyteen.

Rakennusoikeuden määrä on pysytetty lähes samana kuin aikaisemmin. Elinkeinoharjoittajien kokonaisrakennusoikeus on nostettu 15 %:iin. Korotus on maltillinen ja ei vaikuta merkittävästi maisemaan tai muihin arvoihin, mutta korotus on yksittäiselle rakentajalle arvokas.

Rakennusten ja rakennuskohteiden etäisyys rantaan on esitetty porrastetusti niin, että rantamaisema, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus ja kulttuuriympäristö tulee säilymään, mutta sallii modernin hyvän rakennustavan mukaisen rakentamisen ja niin, että vesistö otetaan riittävästi huomioon niin jätevesien osalta kuin veden pinnan korkeuden osalta.

Saaristossa paloturvallinen rakentaminen on tärkeää. Saaristoon on sammutusvälineillä pitkä matka ja riski aluepaloon tai suureen metsäpaloon on olemassa. Rakennukset suositellaan rakentamaan 8 metrin päähän toisistaan,

mutta samaan käyttötarkoitukseen kuuluvat rakennukset voivat sijaita 4 metrin päässä toisistaan. Savuhormin rakentamiseen, korkeuteen ja sijoittamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kappale luvanvaraisuudesta vapautetut kohteet on kokonaan uusi verrattuna nykyiseen rakennusjärjestykseen ja johtuu uudesta rakentamislaista. Rakentamislain 42 §:n 2. momentin mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan vapauttaa luvan hakemisesta rakentamishanke, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä. Koska toimintatapa on kokonaan uusi niin tätä kohtaa voidaan joutua myöhemmin päivittämään, kun sen käytöstä saadaan kokemuksia. Kappale on rakennettu niin, että pyritään säilyttämään kaupungin luonnon monimuotoisuus, kulttuuriympäristöä ja tukemaan rannikolle sopivaa rakentamista kestävyysnäkökohdat huomioiden.

Rakennusjärjestysehdotuksella on tarkoituksena selkeyttää rakentamislain, joskin hiukan epäselviä kohtia ja luoda nimenomaan Paraisille, kaupungin omista lähtökohdista Itämeren suurimpana saaririkkaana kaupunkina kestäviin ratkaisuihin mahdollistavia ohjeita ja määräyksiä. Rakennusjärjestysehdotuksen tarkoitus on olla maisemaa ja kulttuuriperintöä vaaliva ja tukeva dokumentti, jonka avulla kuntalaisten ja kiinteistön omistajien tasapuolinen kohtelu mahdollistuu.

Liite	Ehdotus Paraisten kaupungin rakennusjärjestykseksi
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää tarvittavat lausunnot. Päätös tarkistetaan välittömästi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.
