

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys 2025

Kaupunginhallitus 12.05.2025

64/10.03.00/2024

Valmistelija

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

Rakentamislain voimaan tulemisen vuoksi kaupungin rakennusjärjestys on uusittava. Rakennusjärjestysluonnosta on käsitelty kaupungin toimielimissä loppuvuodesta 2024, luonnoksesta on jätetty muutosehdotuksia ja lopulta luonnos hyväksyttiin Paraisten kaupungin rakennusjärjestysehdotukseksi rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa ja asetettiin nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläoloaikana pyydettiin lausunnot ja ehdotuksesta oli mahdollisuus jättää muistutuksia. Rakennusjärjestysehdotuksesta saatiin lausunnot elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) ja Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa. Lisäksi jätettiin yksi muistutus/palaute. Palautteen antajalle vastataan henkilökohtaisesti ja palaute ja vastaus liitetään asiaan.

Lausuntojen johdosta nähtävillä olleeseen rakennusjärjestysluonnokseen ehdotetaan täydennyksiä, lähinnä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

ELY-keskus pyytää tarkentamaan ranta-alueen määritelmää sekä lisäämään suunnittelutarvealueen ja kiertotalouden määritelmän. Nämä käsitteet on korjattu ja lisätty luonnokseen. Kiertotaloudesta on lisätty tarkennuksia kohtaan 35.3 §. Kohtaan 5.1 § on lisätty Paraisten kaupungin ympäristö- ja ilmastotavoitteiden saavuttamisesta.

Lausunnossa pyydetään lisäämään 16 §:ään karttaliite alueista, joissa poikkeamismenettelyä ei tarvita loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Parainen koostuu noin 11 000 saaresta ja näistä 1 215 on rakennettuja ja 107 vakituisesti asuttuja. Saariston monimuotoisuuden vuoksi rakennusjärjestykseen ei ole tarkoituksenmukaista tehdä karttaliitettä saariston alueista, joilla on mahdollisuus loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen pelkällä rakentamisluvalla. Kuntalaisten tasapuolisesta kohtelusta on sanallinen kuvaus; kun nämä ehdot täyttyvät, rakentamisluvan myöntäminen on mahdollista ilman erillistä poikkeamismenettelyä. Asiasta saa kiinteistökohtaista neuvontaa rakennusvalvonnasta.

Lausunnossa pyydetään poistamaan mahdollisuus sivuasuntoon vakituisen asunnon yhteyteen ranta-alueella. Perusteena käytetään, että sivuasunnon rakentaminen kuormittaa rantaluontoa ja asettaa maanomistajat eri asemiin ja vaikuttaa kantatilamitoitukseen kasvattavasti. Parainen haluaa muistuttaa, että suurin osa ranta-alueista on kaavoitettu ja kaavat ohjaavat rakentamista. Kaavoittamattomien rantojen rakentaminen on poikkeamisluvanvaraista ja mitoitus, rantamaisema ja rantaluonnon kuormitus tarkistetaan rakennuspaikkakohtaisesti.

Lausunnossa mainitaan katoksista 17.3 §:ssä. Mainittakoon, että rakennusoikeuden ylittäminen katoksella muuttuu käytössä olevasta 40 m²:stä, nykyiseen luvanvaraisuuden rajaan 50 m², eli korotus on 10 m²/rakennuspaikka.

Katosten määrä ei siis kasva erityisen paljon. Lausunnossa mainitaan katettujen terassien pinta-ala 17.9 §:ssä. Mainittakoon, että sallittujen katettujen terassien pinta-ala ei muutu nykyisestä voimassa olevasta rakennusjärjestyksestä ja tällä määräyksellä ei ole ollut ympäristöä pilaavaa vaikutusta.

Lausunnossa on mainittu puhtaan siirtymän rakennuspaikan täsmennystarve. Mainittakoon, että puhdas siirtymä on terminä uusi ja rakentamislainsäädännössä on termi tarkoin määritelty. Rakennusjärjestyksessä ei ole lähtökohtaisesti viitattu joka kohdassa rakentamislain pykälään, mutta se voidaan lisätä tähän kohtaan. Lausunnossa on mainittu tarkennustarpeita 32 §:ssä siitä, mitä tarkoittaa suurempi keräysvälinemäärä. Lisätään kohtaan tarkennus.

Lausunnossa pyydetään lisäämään kohtaan 15.1 § koko, tämä lisätään. Lausunnossa pyydetään korjaamaan 19.1 §:ssä olevaa listaa. Lista on päivitetty. Lausunnossa pyydetään korjaamaan suojellun rakennuksen määritelmää 19.3 §:ssä. Lisätään kohtaan 19.4 § ympäristö lausunnon ehdotuksesta. Lisätään metrimäärä kohtaan 26 § lausunnon ehdotuksesta. Lausunnossa ehdotetaan pengerryskohdan muotoilua niin, että ensisijaisesti pysytään maanpinnan luonnollisessa muotoilussa. Kohtaa on tarkennettu.

Lausunnossa ehdotetaan lisättäväksi kohtaan 36.3 § luvanvaraisuuden rajat. Kuntaliiton mallista ja rakennusjärjestysluonnoksesta luvanvaraisuuden rajat on poistettu, koska rajat löytyvät laista, niitä ei ole tarpeen lisätä rakennusjärjestykseen. Lisätään viittaus lakiin. Lisätään lisäksi, että luvanvaraisuudesta vapautus ei koske arvokkaita kulttuuriympäristöjä, jotka mainitaan kohdassa 19.1 §.

Lisätään kohtaan 36.4 § aurinkosähköjärjestelmä. Lisätään kohtaan 36.5 §, että luvanvaraisuudesta vapautus ei koske arvokkaita kulttuuriympäristöjä, jotka mainitaan kohdassa 19.1 §. Hankkeen ohjaaminen onnistuu näin ilman muita muutoksia rakennusjärjestykseen. Rakennusjärjestykseen ei lisätä laitteistojen tehon määritelmää. Tekniset laitteet uudistuvat vauhdilla ja julkisivulle eikä kaupunkikuvalle ei ole merkitystä, kuinka tehokas laite on.

Maalämmön pintajärjestelmästä on lausunnossa mainittu, että niitä ei pitäisi ilman lupaa sallia arvokkaille kulttuuriympäristöjen alueille, eikä alueille, joilla on perinnebiotooppeja tai tärkeää kasvillisuutta. Kohta on korjattu.

Kohdasta 36.11 § lausunnossa on mainittu, että rantaviivan rakentaminen korkeintaan 30 metriä tai puolet on paljon. Mainittakoon, että määräys vastaa voimassa olevaa määräystä, jossa sallitaan rantaviivan rakentamisesta korkeintaan puolet. Maisema on säilynyt voimassa olevalla määräyksellä asianmukaisena. Lisäyksenä on nyt jo laitettu, että muut kuin rakennuspaikan rannat tulee säilyttää luonnontilaisena, jota aikaisemmin ei ollut määrätty voimassa olleessa rakennusjärjestyksessä.

Liikuteltavan laitteen osalta 36.15 §:ssä ELY-keskus katsoo, että enimmäiskoko on suuri. Mainittakoon, että nykyisin enimmäiskokoa ei ole mainittu laisinkaan, joten kyseessä on huomattava parannus maiseman kannalta. Lisätään, että luvanvaraisuudesta vapautus ei koske arvokkaita kulttuuriympäristöjä, jotka mainitaan kohdassa 19.1 §.

Lisätään kohtiin 36.16 §, 36.17 §, 37.4 § ja 37.5 § pyynnöstä, että luvanvaraisuudesta vapautus ei koske arvokkaita kulttuuriympäristöjä, jotka mainitaan kohdassa 19.1 §.

Kohtaan 37.4 § ehdotetaan lisättäväksi muutoksia. Muutoksia on tehty ja vahvistettu vanhojen osin säilyttämisen tarvetta, mutta myös mahdollistettu korjauskelvottomien osien uusiminen. ELY-keskus suosittelee luvanvaraisuudesta luetellun listan poistamista suojeltujen rakennusten osalta. Lista ei tarkoita, että toimenpiteitä voi tehdä, mutta jos se on mahdollista museon lausunnon perusteella ja kiinteistönomistaja näin toivoo, niin lupajärjestelmää ei tarvita näihin toimenpiteisiin.

ELY-keskus muistuttaa, että alkuperäistä vastaava rakenne ei ole aina paras mahdollinen ratkaisu korjaustoimenpiteisiin 37.7–37.12 §:ssä. Alkuperäistä vastaava rakenne ei tarkoita välttämättä samanlaista, vaan on mahdollista käyttää parempaa tapaa tai materiaaleja, kun kyseinen rakenne, sen toimivuus, turvallisuus ja terveellisyys ei vaarannu.

Lausunnossa pyydetään täydentämään 38.2 §:n määräystä siten, että luonnontilaiset alueet, maisema ja puusto säilyvät ja ympäristölle ei aiheudu haittoja. Määräystä on täydennetty.

Lausunnossa pyydetään, että kohtaan 5.2 § lisätään ruoppaamisen ja läjittämisen ohjaus.

Lausunnossa pyydetään huomioimaan vieraslajit ja niiden istutuskielto. Lisätään luonnokseen. Lisäksi pyydetään tarkennusta uhanalaisten eliöiden selvittämiseen. Luonnosta on tarkennettu. Lintuturvallisesta rakentamisesta on olemassa muun muassa Helsingin kaupungin sivuilla tarkempia ohjeistuksia, niitä ei liitetä osaksi rakennusjärjestystä, vaan ne ovat ohjeita.

Lausunnossa pyydetään huomioimaan kohdan 36.5 § laitteen aiheuttama tärinä ja meluvaikutus. Kohtaa täydennetty.

Korjataan kohtia 21.1 § ja 21.2 § lausunnon ehdotuksen mukaisesti, sanamuotoja korjattu. Lisätään lausunnon ehdotuksesta vesilain mukaiset valvontaviranomaiselle ilmoitettavat asiat kohtaan 36.10 §.

Lausunnon ehdotuksesta on muutettu seuraavat kohdat: Lisätään kohtaan 3 § maantien läheisyyttä koskeva huomautus. Lisätty kohtaan 6.1 § alaotsikot ja kohtaan 6.1.4 § rakennuskohteen etäisyys maantiestä lausunnon ehdotuksen mukaisesti. Lisätty lausunnon mukaisesti kohtaan 7.1 § tiepitoviranomaisen kuulemistarve. Lisätty kohtaan 15.1 §:n kuulemistarve. Lisätty kohtaan 30.1 § tiepitoviranomaisen kuulemis- tai luvantarveselvitys. Lisätty kohtaan 34 § hulevesien johtamisohje. Kohtaan 36.1 § on lisätty tiepitoviranomaisen kuulemis- tai luvantarveselvitys. Lisätty kohtaan 39 § tiepitoviranomaisen kuulemistarve. Lisätty kohtaan 40.9 § tiepitoviranomaisen kuulemistarve.

Varsinais-Suomen vastuumuseon lausunnon perusteella tarkennetaan seuraavia kohtia, osa lausunnossa annetuista huomioista on jo edellä korjattu ELY-keskuksen lausunnon perusteella ehdotukseen.

Kohtaan 6.2 § ehdotetaan, että rinteissä rakennettaessa vältetään korkeiden sokkeleiden rakentamista. Tätä ei ole mahdollista toteuttaa, koska rinteessä nimenomaan tulee alapuolelle korkea sokkeli, kun noudatetaan rakennuspaikan luonnollista maaston muotoa.

Kohtaan 12 § lisätään arkeologisten kulttuuriperintöjen huomioiminen. Lausunnossa ehdotetaan rakennusoikeuden määrää kohdassa 17.2 §. Kyseisessä kohdassa käsitellään vain rakennuspaikan kokoa, ei rakennettavan kerrosalan

määrää. Rakennusoikeus, jota käsitellään kohdissa 17.3–17.7 § ei ole muuttunut edellisestä rakennusjärjestyksestä kuin elinkeinon harjoittamisen kohdalta ja tässäkin tapauksessa kyseessä on varsin harvoin esiin tuleva rakentaminen ja aikaisempi 10 § on pääsääntöisesti riittänyt maaseutuyrittämiseen.

Kohtaan 17.3 § ehdotetaan muutettavaksi venevajamääräyksiä niin, että harvemmallä olisi oikeus rakentaa venevaja. Kyseinen venevajakohta ei ole muuttunut rakennusjärjestysluonnokseen edellisestä versiosta ja aikaisemmista kuntien ennen kuntaliitosta olevista rakennusjärjestyksistä. Perinteisesti vakituisella asujalla on oikeus venevajan rakentamiseen omaan rantaan. Kohtaan 19.1 § lisätty vielä lausunnon ehdotuksesta VARK-alueet.

Lisätty kohtaan 24.1 § perinnebiotooppien tunnistus ja vaalimistarve. Lausunnossa ehdotetaan, että kohtaa 34 § muutetaan niin, ettei salaojia tarvitse tehdä tai räystäskourut ja syöksytorvet eivät ole pakollisia. Perustukset on syytä pitää kuivana, ja tämä tulee muusta lainsäädännöstä jo. Salaojia ei kohdassa kategorisesti määrätä rakentamaan, mutta perustusten kuivatus tulee suunnitella. Kohtaa on korjattu niin, että ulkopuolinen sadevedenjohtamisjärjestelmä voi olla muutakin kuin räystäskourut ja syöksytorvet.

Lausunnossa ehdotetaan lisättävän kohtaan 35 § purkamisesta suojeluarvot, museon lausunnon tarve ja rakennuksen kuntoselvitys. Näitä asioita ei ole tarpeen lisätä, koska ne löytyvät rakentamislaita ja ovat velvoittavia jo sellaisenaan eikä niitä tarvitse avata tai selittää enempää rakennusjärjestyksessä. Kohtaan 36.1 § muutettu viimeisen lauseen muotoilua lausunnon mukaisesti. Lisätty kohtaan 44.1 § rakennuksen elinkaari-sana käyttöikä-sanan sijaan. Korjattu muotoilua lausunnon ehdotuksen mukaisesti.

Vaikka tekstikorjauksia on määrällisesti paljon, korjaukset ovat pääasiassa sellaisia, että rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi huomioitava asiat ilman että ne on mainittu rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestys on kuitenkin luonnollinen paikka muistuttaa rakentamisen säännöistä, joita on paljon muuallakin kuin rakentamislaitaissa.

Koska muutokset ovat pääasiassa teknisiä korjauksia ja täsmennyksiä rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymään rakennusjärjestysehdotukseen, voidaan rakennusjärjestysehdotus käsitellä kaupunginhallituksessa ja viedä valtuustoon hyväksyttäväksi.

Liite

Rakennusjärjestysehdotus 12.5.2025

Oheismateriaali

Lausunto, ELY-keskus 11.4.2025

Lausunto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo 25.4.2025

Muistutus 29.3.2025

Kuulutusilmoitus 20.3.2025

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että liitteenä oleva rakennusjärjestysehdotus hyväksytään Paraisten kaupungin rakennusjärjestykseksi.

Päätös

