

Lausunto Euran kunta rakennusjärjestysehdotuksesta / Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto

Tekla 22.01.2025 § 8
498/00.04.01/2024

Valmistelu ja lisätiedot tekninen johtaja Ari Jyräkoski, puh. 044 422 4882

Maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista ohjaavat säännökset korvaava rakentamislaki tulee voimaan vuoden 2025 alusta ja siihen liittyen uudistetun lain johdosta kuntien on uusittava muun muassa rakennusjärjestys ja rakennusvalvonnan taksa uuden lain voimaan tulon mennessä. Uuden rakentamislain mukaan rakennusjärjestykset tulee uusita siten, että ne ovat voimassa viimeistään 1.1.2027.

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia lainsäädäntöä tarkentavia määräyksiä rakentamisen ohjaamiseksi kunnan tavoitteiden mukaisesti. Määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen ulkomuotoa, rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuoltoa ja muita niihin rinnastettavia paikallista rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestykset eri kunnissa eivät voi yleensä olla keskenään täysin samanlaisia, koska maankäyttö ja rakentamisen ohjaustarpeet ovat erilaisia. Myös kunnan eri osa-alueille voi olla perusteita antaa erisältöisiä määräyksiä. Etelä-Satakunnan ympäristölautakunnan toiminta-alueella Eurassa ja Säkylässä on yhteinen Pyhäjärvisuudun rakennusjärjestys ja Huittisten kaupungin alueella omansa. Tavoitteena on laatia uudistustyön yhteydessä yhteinen rakennusjärjestys koko alueelle. Rakennusjärjestyksen valmistelu on aloitettu toukokuussa 2024.

Rakennustarkastajat ovat valmistelleet rakennusjärjestystä kesän 2024 jälkeen siten, että luonnos rakennusjärjestykseksi on saatu laadittua kommentointikelpoiseksi lokakuun 2024 aikana.

Laaditusta luonnoksesta on pyydetty kuntien teknisiltä viranhaltijoilta kommentteja marraskuun aikana. Kommentteja ja huomioita on saatu jonkin verran ja ne on käyty valmistelijoiden kesken läpi. Suurin osa kommentteista on sellaisenaan huomioitu rakennusjärjestyksen luonnoksessa.

Rakentamislain korjaukset odottavat vielä käsittelyä, mutta rakennusjärjestystä on viety siitä huolimatta eteenpäin, jotta rakennusvalvontaviranomaisen olisi mahdollista toimia uuden lain mukaisesti ilman tarpeetonta viivytystä.

Etelä-Satakunnan ympäristölautakunta on käsitellyt rakennusjärjestystä kokouksessaan 10.12.2024 § 134 ja päättänyt asettaa sen nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää lausunnot mm. osakaskunnilta.

Euran kunta toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusjärjestysehdotus on kokonaisuudessaan kattava ja antaa hyvän pohjan rakentamisen ohjaamiselle. Samalla se selventää käytäntöjä ja lisää ohjausta siltä osin kuin uusi rakennuslaki jättää asioita avoimeksi.

Rakennusjärjestysehdotuksen 9 – 11 luvut ovat merkittävä parannus Euran kunnan rakentamisen ohjauksen kannalta verrattuna aiempaan rakennusjärjestykseen verrattuna täsmentäen mm. rakentamiseen liittyviä

liikennejärjestelyjä, jäte- ja vesihuoltoa, rakennusten purkamista ja hulevesien käsittelyä.

Rakennusjärjestysehdotuksen 11 §:n kohdassa 11.1. todetaan, että asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle. Kellariin rakennettaessa rakennuksen kuivatus ja viemäröinti on voitava tehdä määräysten mukaisesti. 12 §:n kohdassa 12.7 viitataan maanalaiseen rakentamiseen vaikutuksiin olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ym. Vastaavasti 13 §:n kohdassa 13.6 on ilmoitettu alimmat rakentamiskorkeudet nimettyjen vesistöjen ranta-alueilla. Viimeaikaisiin poikkeuksellisiin vesistötulviin viitaten Euran kunta katsoo, että hulevesitulvariskialueilla (esim. Syken hulevesitulvakartan sadetapahtuman 80 mm/h mukainen alue) kellariin ei saisi näillä alueilla sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja ja kellarirakentamista tulisi muutenkin välttää.

Rakennusjärjestysehdotuksen 12 §:n kohdassa 12.5. on määritelty rakennuksen, rakennelman tai katoksen etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Vastaavasti 14 §:ssä on määritelty se, miten rannalle suunniteltava rakennus tulee sopeuttaa ranta-alueilla ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan. 14 §:n lopussa viitataan luvanvaraiseen rakennuksen sijaintiin rakennuspaikalla, Euran kunnan kanta on, että ko. pykälän sisällön tulisi ohjata myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista.

Euran kunta pitää hyvänä, että rakennusjärjestysehdotukseen on sisällytetty 25 § ja määräykset koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista.

Tuoreen rakentamislain 57 § 3. mom. mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

Huomioiden rakennusjärjestyksen ja rakentamislain määräykset, Euran kunta katsoo, että muutokset mahdollistaisivat ja yksinkertaistaisivat seudulla myös ranta-asemakaava-alueille vapaa-ajan asumisen muuttamisen pysyvään asumiseen poikkeusluvalla.

Rakennusjärjestysehdotuksen 11 §:n kohdassa 11.3.4 (Vesistön ranta-alue, pysyvän asumisen rakennuspaikka) todetaan, että uuden rakennuspaikan sekä käyttötarkoitusta lomarakennuksesta pysyvään asumiseen muutettaessa vähimmäispinta-ala on oltava vähintään 2 000 m².

Euran kunnassa on laadittu viime vuosina niin sanottua kriteeristöä ohjaamaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta pysyvään asumiseen. Asia on viivästynyt ja keskeytynyt erinäisien syiden takia, mm. rakentamislain uudistaminen, kriteeristön ohjaamisvaikutuksen kyseenalaistaminen ylipäänsä ja kriteeristöihin määritelty vähimmäispinta-ala. Valmistelua asiaan liittyen on jatkettu vuonna 2024 seuraten Rakentamislain voimaantuloa ja lisäksi keväällä järjestettiin neuvottelu ELY-keskuksen kanssa.

Tontin vähimmäispinta-alan määrittely on tietyltä osin haasteellista, koska myös alle 2 000 m² tontti voi olla hyvin soveltuva pysyväan asumiseen eikä kyseisellä alueella välttämättä ole useita halukkaita vapaa-ajan asukkaita, jotka olisivat muuttamassa vapaa-ajan asuntonsa käyttötarkoitusta; tontin koon määrittelyllä on alkuperäisessä tarkoituksessa ollut tarkoitus rajoittaa pysyvän asumisen määrää ranta-asemakaava-alueilla. Näin ollen tarkoituksenmukaista voisi olla, että jos tontin vähimmäispinta-alaksi määritellään 2 000 m², voisi tästä olla mahdollisuus poiketa sellaisilla ranta-asemakaava-alueilla, joissa käyttötarkoituksen muuttamiseen ei katsota olevan laajemmin halukkuutta ja tontti on muutoin sopiva.

Esittelijä	Tekninen johtaja Jyräkoski Ari
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää antaa lausuntonaan kunnanhallitukselle ja edelleen Etelä-Satakunnan ympäristölautakunnalle edellä asian esittelytekstissä esitetyn mukaisen lausunnon.
Muutettu päätösehdotus	<p>tekninen johtaja Ari Jyräkoski</p> <p>Tekninen lautakunta päättää antaa lausuntonaan kunnanhallitukselle ja edelleen Etelä-Satakunnan ympäristölautakunnalle seuraavan lausunnon:</p> <p>Rakennusjärjestysehdotus on kokonaisuudessaan kattava ja antaa hyvän pohjan rakentamisen ohjaamiselle. Samalla se selventää käytäntöjä ja lisää ohjausta siltä osin kuin uusi rakennuslaki jättää asioita avoimeksi.</p> <p>Rakennusjärjestysehdotuksen 9 – 11 luvut ovat merkittävä parannus Euran kunnan rakentamisen ohjauksen kannalta verrattuna aiempaan rakennusjärjestykseen verrattuna täsmentäen mm. rakentamiseen liittyviä liikennejärjestelyjä, jäte- ja vesihuoltoa, rakennusten purkamista ja hulevesien käsittelyä.</p> <p>Rakennusjärjestysehdotuksen 11 §:n kohdassa 11.1. todetaan, että asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle. Kellariin rakennettaessa rakennuksen kuivatus ja viemärointi on voitava tehdä määräysten mukaisesti. 12 §:n kohdassa 12.7 viitataan maanalaiseen rakentamiseen vaikutuksiin olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ym. Vastaavasti 13 §:n kohdassa 13.6 on ilmoitettu alimmat rakentamiskorkeudet nimettyjen vesistöjen ranta-alueilla. Viimeaikaisiin poikkeuksellisiin vesistöluviin viitaten Euran kunta katsoo, että hulevesitulvariskialueilla (esim. Syken hulevesitulvakartan sadetapahtuman 80 mm/h mukainen alue) kellariin ei saisi näillä alueilla sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja ja kellarirakentamista tulisi muutenkin välttää.</p> <p>Rakennusjärjestysehdotuksen 12 §:n kohdassa 12.5. on määritelty rakennuksen, rakennelman tai katoksen etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Vastaavasti 14 §:ssä on määritelty se, miten rannalle suunniteltava rakennus tulee sopeuttaa ranta-alueilla ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan. 14 §:n lopussa viitataan luvanvaraiseen rakennuksen sijaintiin rakennuspaikalla, Euran kunnan kanta on, että ko. pykälän sisällön tulisi ohjata myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista.</p> <p>Euran kunta pitää hyvänä, että rakennusjärjestysehdotukseen on sisällytetty 25 § ja määräykset koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista.</p>

Tuoreen rakentamislain 57 § 3. mom. mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

Huomioiden rakennusjärjestyksen ja rakentamislain määräykset, Euran kunta katsoo, että muutokset mahdollistaisivat ja yksinkertaistaisivat seudulla myös ranta-asemakaava-alueille vapaa-ajan asumisen muuttamisen pysyvään asumiseen poikkeusluvalla. Rakennusjärjestysehdotuksen 11 §:n kohdassa 11.3.4 (Vesistön ranta-alue, pysyvän asumisen rakennuspaikka) todetaan, että uuden rakennuspaikan sekä käyttötarkoitusta lomarakennuksesta pysyvään asumiseen muutettaessa vähimmäispinta-ala on oltava vähintään 2 000 m².

Euran kunnassa on laadittu viime vuosina niin sanottua kriteeristöä ohjaamaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta pysyvään asumiseen. Asia on viivästynyt ja keskeytynyt erinäisien syiden takia, mm. rakentamislain uudistaminen, kriteeristön ohjaamisvaikutuksen kyseenalaistaminen ylipäänsä ja kriteeristöihin määritelty vähimmäispinta-ala. Valmistelua asiaan liittyen on jatkettu vuonna 2024 seuraten Rakentamislain voimaantuloa ja lisäksi keväällä järjestettiin neuvottelu ELY-keskuksen kanssa.

Tontin vähimmäispinta-alan määrittely on tietyltä osin haasteellista, koska myös alle 2 000 m² tontti voi olla hyvin soveltuva pysyvään asumiseen eikä kyseisellä alueella välttämättä ole useita halukkaita vapaa-ajan asukkaita, jotka olisivat muuttamassa vapaa-ajan asuntonsa käyttötarkoitusta; tontin koon määrittelyllä on alkuperäisessä tarkoituksessa ollut tarkoitus rajoittaa pysyvän asumisen määrää ranta-asemakaava-alueilla.

Euran kunta ehdottaa, että tontin vähimmäispinta-alaksi määritellään esimerkiksi 1 500 m². Siitä voisi lisäksi olla mahdollisuus poiketa sellaisilla ranta-asemakaava-alueilla, joissa muut pysyvän rakentamisen edellytykset ja reunaehdot täyttyvät.

Päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.