



70 RAKENNUSTARKASTUS, rakennusjärjestyksen uudistaminen

Kunnanhallitus

25

10 02 2025

Kh 25 §

Kunnanjohtaja Jenny Malmsten ja rakennustarkastaja Nicklas Ingves:
etunimi.sukunimi(at)malax.fi, puh. 06 347 7111

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Maalahden kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys vuodelta 2002 perustuu silloin voimassa olleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin. Uuden lainsäädännön vuoksi on laadittava uusi rakennusjärjestys.

Rakentamislain 17. §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat vaihdella kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä rakentamislain 42. §:n 1. momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42. §:n 1. momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita
- 2) 42. §:n 1. momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista
- 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle
- 4) 42. §:n 1. momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön
- 5) 42. §:n 2. momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1. momentissa mainittuja rakennuskohteita
- 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta
- 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä
- 8) muita 5.–7. kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

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

Valmistelu ja vuorovaikutus



Liitteenä oleva rakennusjärjestysluonnos on laadittu Kuntaliiton mallin pohjalta ja soveltavin osin huomioiden kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys ja rakentamista koskevat linjaukset sekä keskustelut, joita on käyty osayleiskaavatyöryhmässä ja kunnan eri tulosalueiden ja muiden verkostojen kanssa.

Kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus ehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymistä. Tarvittavilta viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Jos kunta on olennaisesti muuttanut rakennusjärjestystä sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville.

Mielipiteiden saamiseksi varhaisessa vaiheessa ja osallistumisen ja arvioinnin edistämiseksi on tarkoituksena asettaa rakennusjärjestystä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja rakennusjärjestysluonnos nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtäville asettamisella varataan kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus jättää mielipiteitä ja lausuntoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja rakennusjärjestysluonnoksesta.

Sen jälkeen laaditaan ehdotus rakennusjärjestykseksi, jossa voidaan huomioida saatu palaute. Tarkoituksena on asettaa ehdotus nähtäville myöhemmin tänä keväänä.

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Liitteet:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- rakennusjärjestysluonnos.

Kunnanjohtaja Malmstenin ehdotus:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja rakennusjärjestysluonnoksen ja asettaa ne julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Valmistelijoille annettiin oikeus tehdä luonnokseen teknisiä muutoksia siihen saakka, että se asetetaan nähtäville.

Aluksi rakennustarkastaja Nicklas Ingves esitteli rakennusjärjestystä.



Kh 70 §

Kunnanjohtaja Jenny Malmsten:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja rakennusjärjestysluonnos ovat olleet nähtävänä 21.2.–24.3.2025. Samalla viranomaisilta on pyydetty lausunnot.

Seitsemältä viranomaiselta saatiin lausunnot ja yhdeltä yksityishenkilöltä mielipide.

Lausuntojen ja mielipiteen vastineet ovat liitteenä. Ehdotusvaiheeseen on tehty muutoksia saadun palautteen ja työryhmän keskustelujen perusteella.

Muun muassa seuraavia muutoksia on tehty:

- Määritelmiä on tarkennettu ja täydennetty.
- Yleisiä määräyksiä on täydennetty.
- Vapaa-ajan rakennuspaikan rakennusoikeus RA-alueilla korotetaan luonnosvaiheen enintään 150 m²:stä enintään 160 m²:iin ja vapaa-ajan asuinrakennuksen enimmäisrakennusoikeus säädetään 150 m²:iin.
- Vapaa-ajan rakennuspaikan rakennusoikeus RA-3-alueilla korotetaan luonnosvaiheen 80 m²:stä enintään 90 m²:iin ja vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennusoikeus säädetään enintään 90 m²:iin.
- Muualla kuin maatilalla sijaitsevia eläinsuojia koskevia määräyksiä selvennetään.
- Rakennuskohteen korkeusasemaa ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla koskevaa tekstiä täydennetään.
- Muinaisjäännöksiä koskevia täydennyksiä.

Syynä RA- ja RA-3-alueiden enimmäisrakennusoikeuden korottamiseen on, että ne näin vastaavat paremmin nyt voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä, joissa talousrakennuksia ei ole sisällytetty 140 m²:n ja 80 m²:n kokonaisrakennusoikeuksiin. Siksi ehdotetaan rakennusoikeuksien korottamista 160 m²:iin ja 90 m²:iin, koska uudessa rakennusjärjestyksessä talousrakennusten enimmäisrakennusoikeutta tarkennetaan ja se sisällytetään rakennusjärjestykseen.

Liitteet:

- vastinekooste
- ehdotus rakennusjärjestykseksi.

Kunnanjohtaja Malmstenin ehdotus:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä ehdotuksen rakennusjärjestykseksi ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.