

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LAINMUKAISUUDEN ARVIOINTI

Rakennusjärjestyksen lain mukaisuutta on arvioitu suhteessa yleiskaavaan. Erikseen on arvioitu siviisasuntojen lainmukaisuutta, ja siihen liittyviä kysymyksiä.

1. Yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen keskinäinen suhde

Kunnan yleiskaavassa alueiden käyttötarkoitus on esitetty yleiskaavassa, ja rakentamisen määrä tonttikohtaisesti sekä tonttikoot rakennusjärjestyksessä. Tonttikokoa säätelee vyöhykejako (edullisuusvyöhykkeet), joka on rakennusjärjestyksen liitekartassa. Tilakohtaiset rakennusoikeudet on esitetty yleiskaavan selostuksen liitekartassa ja laskentaperusteet mitoitusohjeissa, jotka on myös yleiskaavan selostuksen liitteenä.

Yleiskaavakartta ja -kaavamääräykset on vahvistettu, ja valtuusto on hyväksynyt kaavaselostuksen liitteineen. Rakennuslupia myönnettäessä yleiskaavan liiteaineiston osoittamia rakennusoikeuksia on tarkasti noudatettu, joten siitä on tullut lähes laintasoinen käytäntö maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta.

Yleiskaava yhdessä rakennusjärjestyksen kanssa on ohjannut rakentamista edullisille alueille teiden varsille ja kunnallistekniikan piiriin.

Yleiskaavassa ei ole esitetty siviisasuntoja eikä niiden rakennusoikeuksia.

Hajarakentaminen on kunnassa viime vuosina ollut vähäistä, rakentaminen on keskittynyt pääosin kuntakeskuksen ja Störsvikin- Sunnavikin taajamiin. Myös siviisasuntojen rakentaminen on ollut vähäistä johtuen lupamenettelyn epäselvyyksistä. Rakennusjärjestyksen uudistuksella nämä epäselvyydet poistuvat. Yhteistyötä Ely- keskuksen kanssa on tehty lupamenettelyjen ohjeistamiseksi.

Kaavoituskatsauksessa v. 2018 on ohjelmassa kunnan yleiskaavan uudistus, jolloin yleiskaavan rakennetta tullaan erikseen tarkastelemaan.

2. Keskeistä rakennusjärjestysehdotusta koskevaa lainsäädäntöä perusteluineen

Siviisasunnon käsitettä ei ole määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL).

Siviisasunnolla tarkoitetaan vakiintuneesti asuinrakennusta tai asuntoa, jolla on sellainen yhteys päärakennukseen, että sen voidaan katsoa sijaitsevan yhteisellä rakennuspaikalla päärakennuksen kanssa. Siviisasunnolla halutaan tukea useamman sukupolven asumista samassa pihapiirissä.

MRL:n 14 §:n mukaan

-Siviisasunnon koko on sellainen rakennuspaikan ja rakennuksen kokoon liittyvä kysymys, josta on mahdollista antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä.

-Kunnan harkintavaltaa rakennusjärjestystä laadittaessa rajoittaa vaatimus, jonka mukaan rakennusjärjestyksen määräysten tulee olla tarpeellisia paikallisista oloista johtuvan

suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta.

-Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle kohtuuttomia.

Suoraan MRL 16 §:n nojalla suunnittelutarvealueita ovat alueet, joiden käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Säännöksen luettelo ei kuitenkaan ole tyhjentävä, vaan muutkin yhteisten tarpeiden tyydyttämisen kannalta tarpeelliset toimenpiteet voivat johtaa alueen määrittämiseen suunnittelutarvealueeksi.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunnalla on myös mahdollisuus yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätä alue suunnittelutarvealueeksi, mikäli alueen maankäyttöä on tarpeen suunnitella ennakoidun yhdyskuntakehityksen, ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi. Suunnittelutarvealueeksi määrättävällä alueella on myös tosiasiasa oltava näiden seikkojen vuoksi maankäytön yksityiskohtaisemman suunnittelun tarve. Oikeuskäytäntö on suhtautunut kielteisesti koko kunnan alueen määräämiseen suunnittelutarvealueeksi, mikäli tosiasiallisesta suunnittelutarpeesta ei ole selvitystä.

Rakennuslupamenettelyn yhteydessä voidaan arvioida, onko alue lakisääteistä suunnittelutarvealuetta vai ei. Rakentaminen on mahdollista suunnittelutarvealueelle, mikäli MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset täyttyvät.

MRL 137 a §:n mukaan:

”Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta. Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Alueellista päätöstä tehtäessä noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.”

Rakennusjärjestyksen määräysten tulee perustua riittäviin selvityksiin.

Rakennusjärjestys ei ohjaa oikeudellisesti tulevaa kaavoitusta. Nyt laadittava rakennusjärjestys ei rajoita mahdollisuuksia määrätä sivuasunnoista tulevissa kaavoissa toisin.

On kuitenkin sallittua ja mahdollista ilmaista rakennusjärjestyksen avulla sitä suuntaa, mihin kuntaa halutaan kehittää tulevassa kaavoituksessa. Oikeudellista merkitystä sillä ei kuitenkaan ole.

3. Lainmukaisuuden perustelut

Nykyisessä rakennusjärjestyksessä sivuasunnoista on seuraava määräys:

”Kiinteätä asumista varten tarkoitettulla rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen ja korkeintaan kaksikerroksisen asuinrakennuksen, johon voi erityisestä syystä rakentaa myös sivu-asunnon.

Sivuasunnon koko saa olla enintään 120 m² ja sen on oltava aina pääasuntoa pienempi. Sivuasunto voi olla päärakennuksen yhteydessä tai eri rakennus. Sivuasunnon rakennuspaikkaa ei voi lohkoa erilliseksi rakennuspaikaksi.”

Rakennusjärjestysehdotuksessa on sivuasunnoista seuraava määräys:

” Pysyvän asunnon vähintään 5 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 120 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasunto ja päärakennus muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasunnon esteettömyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.”

Siinä erityisen syyn edellytys on poistettu, ja enimmäisrakennusoikeutta ei ole korotettu verrattuna nykyiseen rakennusjärjestykseen. Lisäksi rakennuspaikan vähimmäiskooksi on rakennusjärjestysehdotuksessa määrätty 5 000 m². Nykyisessä rakennusjärjestyksessä rakennuspaikan vähimmäiskokoa ei ole.

Sivuasuntojen rakentaminen edellyttää kuitenkin poikkeamispäätöksen yleiskaavasta, koska yleiskaavassa ei sivuasuntoja ole esitetty.

Erityisesti, kun sivuasuntojen rakentaminen vaatii poikkeamispäätöksen, niin siinä ratkaistaan lopullisesti mahdollisuus sivuasunnon rakentamiseen ja mahdollinen rakennusoikeuden määrä. Sen vuoksi rakennusjärjestys ei ole lainvastainen sillä perusteella, että rakennusjärjestyksessä asetettu rakennusoikeuden määrä on suurempi, kuin mikä kaikilla rakennuspaikoilla on mahdollista. Tästä on olemassa useita KHO:n ratkaisuja.

Poikkeamispäätöksessä otetaan huomioon muutkin seikat kuin rakennuksen koko. Poikkeamispäätöksiin sisältyy merkittävää tapauskohtaista harkintaa. Rakennusjärjestystä laadittaessa on arvioitu sivuasuntojen lisääntymisen seuraukset ja näiden suhde MRL 14 §:n vaatimuksiin.

Suunnittelutarvealueita osoitettu kuntakeskuksen asemakaavan lievealueella ja kunnan itäosassa pääosin alueilla, jossa on valmiina tieyhteydet ja kunnallistekniikka joko rakennettu tai suunnitteilla.

Suosittelavaa on soveltaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 a §:n mukaista alueellista päätöstä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueilla. Se on toimiva instrumentti, kun kysymyksessä on muutama rakennuspaikka, varsinkin jos, tiet, kunnallistekniikka hoidettavissa kestäväällä tavalla.

Suunnittelutarvealueet osoitetaan rakennusjärjestysehdotuksen liitekartassa.

3. Yhteenveto

Rakennusjärjestysehdotuksessa ei ole ehdotettu muutoksia määräyksiin vyöhykejakoon ja tonttikokoihin. Muutosehdotukset rakentamisen enimmäismäärään tonttikohtaisesti ovat vähäisiä. Sivuasuuntoja joita arvioidaan rakennettavan 2-3 sivuasuntoa/v, joten niidenkin vaikutukset tulevat olemaan vähäisiä. Sivuasuntojen rakentaminen edistää kunnan tavoitetta hajarakentamisen edistämiseksi.

Ehdotettu sivuasuntojen määräys rakennusjärjestysehdotuksessa on oikeudellisesti perusteltu ottaen huomioon niiden vähäisen rakentamisen 2-3 sivuasuntoa/v ja lisäksi sen, että rakennuspaikan vähimmäiskooksi on määrätty 5 000 k-m². Ely- keskuksen lausunto on tarkasti otettu huomioon.

Rakennusjärjestys asettaa vain sivuasuntojen enimmäiskoon eikä syrjäytä muita lain vaatimuksia; sivuasuntojen toteuttaminen edellyttää poikkeamispäätöstä yleiskaavasta, joissa tapauskohtainen harkinta on vielä rakennuslupamenettelyä suurempaa.

Rakennusjärjestystä laadittaessa on arvioitu, että sivuasuntojen määrän lisääntymisellä on vähäiset vaikutukset, ja ne eivät ole ristiriidassa suhtautuvat maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten kanssa. Kysymys on kunnan harkintavaltaan kuuluvasta asiasta.

Sivuasunto mahdollistaa useamman sukupolven asumisen samassa pihapiirissä. Isovanhemmat voivat saada lastensa hoivaa kotonaan, ja lapset voivat saada isovanhempiensa hoitoa ja huolenpitoa kotona. Tällä on myöskin kuntatalouden kannalta suuri merkitys (lasten päivähoito, vanhuspalvelut, verotulot). Sivuasunnon sosiaalisia vaikutuksia on syytä korostaa.

Suunnittelutarvealueiksi on osoitettu alueet, joilla on rakentamispainetta tai on odotettavissa rakentamispainetta. Ne ovat pinta-alaltaan kohtuullisia.

6.7.2018/mk

Rakennusjärjestysehdotuksen perustelut.

Rakennusjärjestysluonnoksesta annetuissa lausunnoissa ehdotettiin muutoksia ja täydennyksiä mm. seuraaviin kohtiin:

Ely- keskus:

- liikennejärjestelyt
- vesihuolto
- sivuasuunnot
- rakentamiskorkeus rannoilla
- melu

Maakuntamuseo:

- rakennusten korjaus
- rakennusten purkaminen
- kulttuurimaisema- alueet

Museovirasto:

- Muinaisjäännökset

Nämä on otettu huomioon rakennusjärjestysehdotuksessa.

Perustelut taustoineen on esitetty pykäläkohtaisesti. Niissä on keskitytty keskeisimpiin kysymyksiin. Lupamenettelyä on sujuvoitettu, ja neuvontaa lupamenettelyssä ennakkoon korostettu. Suunnittelutarveratkaisua varten on Ely- keskuksen kanssa yhteisistä pelisäännöistä sovittu (liite no 5).

2 § Tavoite ja tehtävä

Tämä pykälä on laadittu kokonaan uudelleen. Tavoitteissa on korostettu paikallisuutta , siuntiolaisuutta ja sen vahvuuksia. Rakennusjärjestyksen asema maankäytön suunnittelun välineenä on tarkasti esitetty.

3 § Rakentamistaohjeet

Rakennustapaohjeissa havainnekuvat ja pohjatutkimuslausunnoissa vaihtoehtoiset perustamistavat keskeisiä. Kunnassa on alueita, joissa esim. kallis paalutus voidaan korvata halvemmalla kevennys-massanvaihdoilla. Sillä on merkitystä tonttien markkinoinnissa.

4 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja maisemaan

Kosteusvaurioiden ehkäiseminen on lähtökohta. Perusasiat huomioitava ; tasakatot sallittu vain erityisestä syystä lämpöeristettyihin rakennuksiin, vaaditaan riittävän pitkät räystäät ja riittävän korkea sokkeli. Työmaalla oltava suunnitelma kosteusvaurioiden ehkäisemiseksi. Se koskee myös rakentamisaikaa.

Julkinen rakentaminen on aina tehtävä kiinteässä koko rakennuksen peittävässä sääsuojassa.

5 § Rakennuksen korkeusasema

Eriyishuomio kiinnitetty kuivatus- salaoja- ja pintavesien turvalliseen johtamiseen kosteusvaurioiden ehkäisemiseksi.

6 § Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen

Lisätty seuraava määräys: Kaikissa maanteiden varsille sijoittuvissa rakennustoimenpiteissä tulee tienpitäjää kuulla naapurina.

Tienpitäjän kanssa tulee toimia tiiviissä yhteistyössä.

6 a § Melu

Lisätty seuraava melua koskeva määräys:

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvontaviranomaisille esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden äänieristys melulta sisätilojen suojaamiseksi saavutetaan ja miten voimassaolevat vaatimukset melun ohjearvoista (VNp 993/92) toteutuvat asuintiloissa ja piha-alueella.

Melun huomioiminen on terveyden ja asumisviihtyvyyden kannalta tärkeää.

8 § Osoitemerkintä

Osoitemerkinnän ohjeet tarkennettu. Valaistu osoitteen numerokilpi vaaditaan asemakaava-alueella, se lisää turvallisuutta erityisesti pimeään aikaan.

14 § Liikennejärjestelyt

Viimeinen kappale on muutettu seuraavaan muotoon:

Yksityisen tien liittymille maanteillä on haettava tienpitäjän lupa.

Yksityisteiden liittymät maanteillä on pidettävä tienpitäjän ohjeiden mukaisessa kunnossa.

Määräykset ovat liikenneturvallisuuden kannalta tärkeitä.

16 § Aitaaminen ja istutukset

Määräyksiä tarkennettu. Määräyksessä aitojen yhtenäisyys alueittain ja korttelikohtaisesti.

Yhtenäisiin asuinalueisiin pyritään, lisää asumisviihtyvyyttä.

17 a § Vesihuolto

Vesihuollon järjestämistä varten on otettu V lukuun omaksi pykäläksi seuraava määräys:

Vesihuoltoverkostojen alueella liittyminen vesi- ja viemäriverkostoihin on ensisijainen ratkaisu.

Kiinteistön liittämiselvöllisyydestä vesihuoltolaitoksen vesi- ja /tai viemäriverkostoon sekä siihen liittyvistä vapautuksista ja poikkeuksista säädetään vesihuoltolain perusteella. Vesihuoltolaitosten verkostojen ulkopuolisella alueella kiinteistöjen jätevedet tulee käsitellä kunnan

ympäristönsuojelu- ja kaavamääräysten mukaisesti. Tavoite on, että jätevedet käsitellään paikassa, jossa ne muodostuvat tarkoituksenmukaisilla ja kestävä kehityksen mukaisilla ratkaisuilla.

Jätevesijärjestelmän tarkoituksenmukaisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös jätevesien kuljetuksesta aiheutuvat vaikutukset esimerkiksi umpisäiliöratkaisussa.

Määräys ohjeistaa haja-asutusalueiden vesihuollon järjestämistä, sillä on monta positiivista vaikutusta ilmaston muutoksen hillinnästä alkaen.

17 a § Kaksoisputkijärjestelmä

Lisätty seuraava määräys:

”Uusiin rakennuksiin tulee rakentaa ns. kaksoisputkijärjestelmä (seinien ulkopuolelle saakka), eri putkisto WC-vesille ja harmaille vesille.” Tällä ratkaisulla mahdollistetaan monipuolisempi valikoima jätevesienkäsittelyratkaisuiksi.

Määräys tähtää tuleviin ratkaisuihin, on myös taloudellisesti perusteltu.

22 a § Arkkitehtuuri rakennusta korjattaessa

Lisätty seuraava määräys:

Rakennukset tulee korjata siten, että niiden oma arkkitehtuuri ja rakennustapaan liittyvät arvot huomioidaan, ja julkisivutoimenpiteiden osalta määrätään, että toimenpiteet eivät saa vaarantaa rakennusten tyylillistä ja arkkitehtonista arvoa.

Määräys kiinnittää huomion arkkitehtuurin ja rakennustapaan liittyvien arvojen säilyttämiseen rakennusta korjattaessa, se on tärkeää erityisesti sen vuoksi, että kunnassa on paljon kulttuurimaisema- alueita, joihin osana kuuluvat rakennukset.

27 § Rakennuksen purkaminen

Tarkennettu määräys: Rakennuksen purkamiseen tarvitaan purkulupa asemakaava-alueilla ja purkuilmoitus muilla alueilla. Purkujätteen hyötykäyttösuunnitelma on tehtävä.

Suojelurakennusten purkamiseen tarvitaan aina purkulupa. Suojelupäätöksen tehnyttä viranomaista on aina kuultava.

Lupajärjestelmä esitetty yksityiskohtaisesti.

27 a § Rakennuksen purkaminen kulttuurimaisema -alueilla

Lisätty määräys: Kulttuurimaisema-alueilla edellytetään selvitystä myös siitä, että rakennuksen purkaminen ei johda kulttuuriympäristön arvojen vähenemiseen eikä vaaranna alueen ominaispiirteiden tai alueen kokonaisuuden säilymistä. Näillä alueilla purkaminen on aina luvanvaraista.

Viitataan 22 a §:n perusteluihin.

28 § Talousrakennuksen luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Rakennuslupa on haettava asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakennukseen kuuluvalla lämpöeristämättömälle talousrakennukselle, jos sen koko on yli 20 k-m², kuten nykyisessä rakennusjärjestyksessä. Muuten tarvitaan ilmoitus.

Maanviljelystilaan kuuluvaan lämpöeristämättömään puupintaiseen talousrakennukseen tarvitaan rakennuslupa, jos sen koko on yli 100 k-m². Muuten tarvitaan ilmoitus.

Asemakaava-alueella tarvitaan rakennuslupa yli 10 k-m² lämpöeristämättömälle puupintaiselle talousrakennukselle. Muuten tarvitaan ilmoitus.

Rakennuslupavaatimus on monissa pienissä hankkeissa korvattu ilmoitusmenettelyllä rakentamisen joustavoittamiseksi.

29 a § Energiakaivot

Energiakaivoille on annettu määräykset, jotka selkeyttävät niiden rakentamista. Ilmaston muutoksen hillinnän kannalta energiakaivojen rakentaminen on suositeltavaa.

29 b § Muinaismuistot

Lisätty seuraava määräys:

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta rakennusjärjestyksestä tulee käydä ilmi muinaismuistolain (295/63) rakentamiselle asettamat velvoitteet, jotka rakennusvalvonnan ja sitä toteuttavan viranomaisen tulee ottaa huomioon maankäytön ja rakentamisen lupia arvioitaessa ja myönnettäessä.

On otettava huomioon, että muinaisjäännösten tarkkaa laajuutta ei yleensä tunneta sekä se, että kaikkia muinaisjäännöksiä ei vielä ole löydetty.

Muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain 1§ mukaisesti automaattisesti rauhoitettuja ilman erillistä suojelupäätöstä heti löytyessään. Mikäli maankäyttöä suunnitellaan laissa rauhoitettujen kohteiden läheisyyteen, tulee Museovirastoon olla yhteydessä etukäteen hyvissä ajoin.

Suunnitelmat saattavat edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakentamista. Pääsääntönä tulee kuitenkin olla se, ettei muinaisjäännöksen päälle myönnetä rakennus- tai poikkeamislupia.

Määräys on välttämätön, koska kysymys muinaismuistolain huomioon ottamisesta. Kunnassa on varmaan muinaismuistoja, joita ei ole vielä löydetty.

30 § Rakennuspaikka

Vyöhykejako ja rakennuspaikan vähimmäispinta-alat on pidetty ennallaan.

31 § Rakennusoikeus

Yleiskaavan pohjalta yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen.

Rakennusjärjestysehdotuksen mukainen sivuasunnon rakentaminen edellyttää poikkeamista yleiskaavasta, sillä rakentamisen lähtökohtana on pidettävä yleiskaavan voimaantullessa voimassa ollutta rakennusjärjестystä. Yleiskaavan vaikutukset on arvioitu aikanaan tämän pohjalta.

Erityisesti, kun sivuasuntojen rakentaminen vaatii poikkeamispäätöksen, niin siinä ratkaistaan lopullisesti mahdollisuus sivuasunnon rakentamiseen ja mahdollinen rakennusoikeuden määrä.

Sen vuoksi rakennusjärjestys ei ole lainvastainen sillä perusteella, että rakennusjärjestyksessä asetettu rakennusoikeuden määrä on suurempi, kuin mikä kaikilla rakennuspaikoilla on mahdollista. Tästä tulkinnasta on olemassa useita KHO:n päätöksiä.

Poikkeamispäätöksessä otetaan huomioon muutkin seikat kuin rakennuksen koko.

Poikkeamispäätöksiin sisältyy merkittävää tapauskohtaista harkintaa.

Rakennusjärjestystä laadittaessa on arvioitu sivuasuntojen lisääntymisen seuraukset ja näiden suhde MRL 14 §:n vaatimuksiin.

Kiinteistönmuodostamislaista (33 §) johtuen rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida estää erillisen kiinteistön erottamista rakennuspaikan toista asuinrakennusta eli sivuasuntoa varten.

Rakennuspaikan jakamista voidaan ainoastaan pyrkiä ehkäisemään sellaisilla rakennusjärjestyksen määräyksillä, jotka vahvistavat pää- ja sivuasunnon kytköstä.

Rakennusjärjestysehdotukseen on tehty seuraavat korjaukset:

- Sivuasunnon enimmäiskoko on pienennetty 150 kerrosneliöstä 120 kerrosneliöön, eli pysytetty ennallaan verrattuna nykyiseen rakennusjärjestykseen, koska 150 kerrosneliön asuinrakennuksia voidaan pitää kokonsa puolesta itsenäisinä asuinrakennuksina.

-Ehdollinen määräys, jonka mukaan sivuasunnon tulee "pääsääntöisesti" hyödyntää samoja järjestelmiä yms. päärakennuksen kanssa, on muutettu muotoon "tulee hyödyntää".

-Sivuasunnon rakentamismahdollisuus on kytketty rakennuspaikan kokoon, minimikooksi on määrätty 5 000 m².

Sivuasunnoilla on paljon sosiaalisia positiivisia vaikutuksia. Isovanhemmat voivat asua kotonaan pidempään, mikä vähentää kunnan vanhuspalvelujen tarvetta. Lapset voivat olla kotona isovanhempien hoidossa, mikä taas vähentää varhaiskasvatuksen palvelutarvetta. Työssä käyvillä on lasten sairastuessa valmiina hoitopaikka kotona, eikä tarvitse olla sen takia töistä pois. Myös kuntatalouden kannalta näillä on huomioon otettava positiivinen vaikutus.

Pysyvien asuinrakennusten rakennusoikeus asemakaava-alueen ulkopuolella on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Se on sama kuin nykyisessä rakennusjärjestyksessäkin.

Nykyisen rakennusjärjestyksen mukaan saa rakentaa enintään kaksikerrosta, se rajoitus on poistettu. Haja-asutusalueilla maisemallisistakin syistä voidaan hyvin rakentaa useampi kerros. Tässä säilytetty joustavuus tilanteen mukaan.

Loma-asunnon rakennuspaikan enimmäiskerrosalamääräys 250 k-m²

rakennusjärjestysluonnoksessa on pienennetty 200 kerrosneliöön. Nykyisessä rakennusjärjestyksessä se on 160 k-m². Nykyaikainen loma-asunto vaatii nykyistä suuremman kerrosalan (terassit ja talousrakennukset, vierasmaja).

33 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Rakentamiskorkeutta koskevaa kohtaa on korjattu.

Ilmatieteen laitoksen vuonna 2014 määrittämä alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on Suomenlahden rannikolla

Siuntion kohdalla N2000 +2,7 metriä. Suosituskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa tulvavedelle alttiiksi joutuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai laitteita. Suositus koskee uutta rakentamista, myös yhdyskuntatekniikan laitteita ja toimintoja (mm. vesihuolto ja energianjakelu). Suosituskorkeuteen on lisättävä tapauskohtaisesti harkittava aaltoiluvara, jonka suuruus määräytyy mm. avoimen ulapan pituuden, rannan kaltevuuden sekä muiden maastonmuotojen perusteella. Korkeustaso tulee sitoa valtakunnalliseen N2000 –korkeusjärjestelmään.

Rakennusjärjestysehdotuksessa on huomioitu vesistön tulvariski paitsi jokien varsilla, myös järvien ranta-alueilla. Ely- keskus on määrittänyt alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden neljälle Siuntion alueella sijaitsevalle järvelle. Mikäli

suosituskorkeutta ei ole määritetty, tulee sen olla vähintään keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeus + 1 metrin varmuusvara. Tarvittaessa paikallisen suosituskorkeuden voidaan varmistaa Ely- keskukselta.

Alinta rakentamiskorkeutta koskeva osio – erotettuna rakennuksen ja rantaviivan välistä etäisyyttä koskevasta osiosta – on rakennusjärjestysehdotuksessa esitetty seuraavassa muodossa:

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Merenrannikolla alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään +2,7 m + rakennuspaikkakohtaisesti erikseen määritettävä aaltoiluvara (korkeusjärjestelmän N2000 mukaan). Järvien osalta suosituskorkeus on Vikträskillä +3,76 metriä, Tjusträskillä +6,45 metriä, Karhujärvellä +30,15 metriä ja Lilla Lonoksilla +31,15 metriä (N2000). Jokien, purojen ja muiden järvien ranta-alueilla suositeltava rakentamiskorkeus on HW1/100a + 1 metri (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeus + 1 metri). Rantasaunojen sekä muiden kevytrakenteisten ja eristämättömien rakennusten korkeustaso voi olla alempi tapauskohtaisen viranomaisharkinnan perusteella.

Rannikon ja

vesistön läheisyydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä riittävä rakentamiskorkeus.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus mahdollisuuksien mukaan säilyttää, ja puiden kaatoa varten on hankittava lupa rakennusvalvonnasta. Tällä halutaan varmistaa ranta-alueiden luonnon- mukaisuus rakentamisen jälkeen.

Rakennuksen korkeutta koskevien määräysten lisääminen rannoilla on tärkeää erityisesti kosteusvaurioiden ehkäisemiseksi. Tämä on perusasia rakennusta suunniteltaessa.

34 § Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueita osoitettu kuntakeskuksen asemakaavan lievealueella ja alueilla, joissa on rakentamispainetta tai odotettavissa rakentamispainetta, ja jossa on valmiina tieyhteydet ja kunnallistekniikka joko rakennettu tai suunnitteilla. Myös kulttuurimaisema- alueita on merkitty suunnittelutarvealueiksi. Muualla hajarakentaminen on vähäistä, eikä ole odotettavissa sen voimakasta lisääntymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 a §:n mukaista alueellista päätöstä suositellaan rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueilla. Se on toimiva instrumentti, kun kysymyksessä on muutama rakennuspaikka, varsinkin jos, tiet, kunnallistekniikka hoidettavissa kestäväällä tavalla. Yleiskaavaa ei ole aina tarpeen muuttaa. Tällä tavalla saadaan Joustavuutta hajarakentamiseen. Kunta tulee tiedottamaan tämän instrumentin käyttömahdollisuudesta.

Liitteet:

-Liite no 1, kartta, pientalot Siuntiossa

-Liite no 2, loma-asunnot Siuntiossa

8.7.2018/mk