

Rakennusjärjestys

Kooste ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista

Ehdotus on ollut nähtävillä: 27.05.2021 – 30.06.2021

Lausunnon antaja	Lausunnon sisältö	Vastine
<p>Satakuntaliitto, 02.07.2021</p>	<p>Satakuntaliitto pitää hyvänä, että Kokemäen kaupunki on tarkastellut loma-asuntojen muuttamista pysyvään asumiseen kokonaisuutena. Maankäyttö- ja rakennuslain 129 a § mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.</p> <p>Rakennusjärjestyksen valmisteluaineistoon tulee liittää riittävät selvitykset alueiden valintaperusteista. Käyttötarkoituksen muutoksissa oleellisia pohdittavia asioita ovat mm. alueen tukeutuminen lähialueen vakituiseen asumiseen, peruspalvelujen sijainti, alueen tieyhteydet (teiden kunnossapito, leveys ja kantavuus), palo- ja pelastusajoneuvojen toiminnan mahdollisuudet, vesihuolto ja jätevesien käsittely ja asuinrakennusten tekniset vaatimukset. Lisäksi tulee tarkastella, mitä taloudellisia vaikutuksia käyttötarkoituksenmuutoksista aiheutuu kunnalle tulevaisuudessa. Loma-asunnon muutoksen edellytykset tulisi kirjata myös rakennusjärjestykseen.</p> <p>Lausuntoaineistossa ei ollut mukana pohdintaa muutosten oletettavasta määrästä ja sitä kautta arviointia muutosten kokonaisvaikutuksista. Oletettavasti muutosten vuosittaiset määrät kyseisillä alueilla ovat maltillisia. Jos muutosten määrä kasvaa jollain alueella, se tarkoittaa, että alueen suunnittelu tulisi hoitaa mieluummin kaavalla. Kokemäen kaupungin rakennusjärjestyksen liitteen 1 kartalla osoitetuilla alueilla on voimassa Satakunnan</p>	<p><i>Asia on käynyt ilmi pykälän esittelytekstissä, mutta jäänyt pois rakennusjärjestyksestä. Lisätään perustelut rakennusjärjestykseen.</i></p> <p><i>Vastaavia muutoksia on ollut viimeisen neljän vuoden aikana keskimäärin 1 kpl/vuosi. Lisäksi lupaviranomaiselle jää kuitenkin harkintavalta rakennuslupavaiheessa.</i></p>

	<p>maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2.</p> <p>Näiden kaavojen merkinnät ja määräykset tulee ottaa huomioon, kun pohditaan lomarakennusten käyttötarkoituksen muutoksen edellytyksiä. Erityisesti maiseman ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen ja luonnonsuojelun arvojen säilyminen tulee turvata. Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot ovat keskeisiä erityisesti Kuurolan, Järilän ja Kauvatsan alueilla.</p>	
<p>Varsinais-Suomen ELY- keskus, 08.07.2021</p>	<p>27 § Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta</p> <p>Tämä pykälä on kokonaan uusi lisäys aikaisempaan rakennusjärjestykseen. Erillisellä liitekartalla on esitetty alueet, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Rakennusjärjestyksehdotuksesta ei käy ilmi, miten nämä alueet on muodostettu. Menetelmiä on avattu jonkin verran pöytäkirjaotteessa, mutta ne olisi hyvä lisätä selkeyden vuoksi myös rakennusjärjestykseen. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen edellytysten tulee kuitenkin täytyä ja ne on hyvä kirjata rakennusjärjestykseen.</p> <p>ELY-keskus kehottaa kuntaa myös harkitsemaan, onko hyvän suunnittelutavan mukaista, että eräät määritetyt alueet sijaitsevat aivan kaavoitettujen alueiden vieressä tai lähellä. Toteutuuko tällöin MRL 129 a § kohta ”Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia.” Voidaanko olla varmoja, ettei karttaliitteen mukaisilla alueilla ole tulevaisuuden maankäytön suunnittelua ja kaavoitusta haittaavia vaikutuksia? Karttaliitteen alueet olisi hyvä lisätä myös karttapalveluun, mikä helpottaisi niiden tarkastelua muiden paikkatietoaineistojen kanssa ja parantaisi tiedon käytettävyyttä. Lisäksi liitettä olisi hyvä tarkistaa siten, että kaikki karttasymbolien selitteet on avattu (esim. violetit viivat).</p>	<p><i>Asia on käynyt ilmi pykälän esittelytekstissä, mutta jäänyt pois rakennusjärjestyksestä. Lisätään perustelut rakennusjärjestykseen.</i></p> <p><i>Asian valmistelussa on ollut mukana kunnan kaavoittaja ja maapoliittinen työryhmä. Asia on huomioitu valmistelussa. Alueet pyritään lisäämään karttapalveluun rakennusjärjestyksen tultua voimaan.</i></p>

5 § Rakennuslupa

Ranta-alueen määritelmä olisi hyvä lisätä 5 §:ään. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentamisen aiheuttamat toiminnot vaikuttavat vesistöön eli noin 200–300 metrin päähän.

6 § Toimenpidelupa ja -ilmoitus*Katokset ja terassit*

Terassien rakentamisesta on maininta 6 § loppuosassa: ”Asuin-, sauna- tai lomarakennuksen yhteyteen rakennettava katettu terassi saa olla pohja-alaltaan yhtä suuri kuin rakennuksen ala.” ELY-keskus suosittelee muotoilemaan tarkemmin terassin enimmäiskoon. Katettu terassi voi muuttaa merkittävästi maisemaa, sillä etenkin katettu ja lasitettu terassi luo vaikutelman rakennusoikeuteen nähden kaksinkertaisesta rakennusmassasta. Lisäksi suurilla katetuilla terasseilla voi olla merkittäviä valaistusvaikutuksia. ELY-keskus suosittelee harkitsemaan, tulisiko etenkin pienten rakennusten katoksille ja terasseille määritellä kiinteä neliömäärä, sillä katokset kasvattavat rakennusmassaa ja siten maisemavaikutuksia. Kuntaa kehoitetaan myös pohtimaan, tulisiko edellyttää toimenpidelupaa asemakaava-, ranta- tai maisemallisesti arvokkailla alueilla.

Muistomerkit

Muistomerkin rakentaminen sallitaan pelkällä ilmoituksella. Muistomerkki voi olla suuri tai maisemaa hallitseva, joten olisi hyvä määritellä sallittu koko tai edellyttää toimenpidelupaa.

Ranta-alueen määrittäminen ei ole tarkoituksenmukaista tapauskohtaisen harkinnan säilyttämiseksi, ottaen huomioon Kokemäen lukuisat ranta-alueet.

Rakennusten yhteyteen rakennettavat katetut terassit käsitellään aina toimenpidelupina.

Vapaa-ajan asunnon rakentamispaikeilla on usein useita pieniä rakennuksia, joista keskimäärin yhteen tehdään katettua terassia. Näin ollen koko rakennuspaikan massa ei kaksinkertaistu terassin rakentamisen myötä. Lisäksi viime vuosien terassilupien perusteella katettu terassi on erittäin harvoin koko rakennuksen kokoinen.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun, ympäristön tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen.

Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luetteloon voisi harkita sisällytettäväksi myös eri kokoluokkien kasvihuoneet ja kasvutunnelit. Kasvihuoneilla on maisemavaikutuksia erityisesti, mikäli ne valaistetaan. Maisemallisesti arvokkaat ympäristöt tulee huomioida myös tässä yhteydessä

Tuulivoima

Tuulivoimaa käsittelevän kohdan termistöä tulisi tarkentaa. Kokonaiskorkeuden lisäksi tulisi puhua tuulivoimalan napakorkeudesta. Napakorkeuden ja kokonaiskorkeuden erotuksesta saadaan selkeämpi käsitys tuulivoimalan pyyhkäisyypinta-alasta, jolla on vaikutusta maisemaan ja melun määrään. Tuulivoimaloiden luvituksessa on otettava huomioon turvallisuus, mahdolliset ympäristöhäiriöt ja vaikutukset maankäyttöön. Lupahakemuksen liitteeksi voi olla tapauskohtaisesti tarvetta laatia erinäisiä selvityksiä, kuten melu- ja varjostus- ja maisemamallinnuksia. Myös luonto- ja liikennevaikutukset ovat usein tarpeen selvittää. Lisäksi edellytykset liittyä paikalliseen sähköverkkoon tulee tarvittaessa selvittää yhdessä paikallisen sähköverkkoyhtiön kanssa. Tuulivoimalan rakentaminen voi edellyttää suunnittelutarveratkaisua, ja suuret teollisen luokan tuulivoimalat ja tuulivoimapuistot edellyttävät kaavoitusta ja mahdollisesti YVA-prosessia. ELY-keskusta on kuultava myös rakennettaessa napakorkeudeltaan yli 60 metriä korkeita tuulivoimaloita tai muita erillislaitteita maanteiden läheisyyteen.

Pohjavedet

Kohtaan ”22 § Erytymääräyksiä pohjavesialueille” ensimmäiseen kappaleeseen tulee lisätä seuraavaa: ”Pohjavesialueilla pohjaveden laadulle tai pinnankorkeuden muutoksille riskin aiheuttavaan rakentamiseen tulee pohjavesivaikutusten tutkimuksen ja mahdollisen pohjaveden hallintasuunnitelman lisäksi edellyttää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.” Pohjavesialueilla maalämpökaivojärjestelmät on suositeltavaa kieltää kokonaan. Maalämpöjärjestelmän rakentaminen pohjavesialueelle vaatii

Kasvihuoneet käsitellään tapauskohtaisesti. Niiden käsite sopii myös kohtaan ”muu vastaava rakennelma”, joka vaatii toimenpideluvan hakemista.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuslupa vaaditaan kaikista yli 10 metriä korkeista tuulivoimaloista. Tuulivoimalan rakentamisedellytyksiä ei ole syytä kirjata rakennusjärjestyksen erikseen, vaan ne otetaan huomioon rakennuslupakäsittelyssä.

Lisätään pyydetty lause rakennusjärjestykseen. Maalämpökaivojen osalta määräys on linjassa Kokemäen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten kanssa, jotka ovat tulleet voimaan 01.11.2019.

pääsääntöisesti vesilain mukaisen luvan eikä viimeaikaisen oikeuskäytännön perusteella vesilain mukaisia lupia pohjavesialueille ole enää myönnetty pohjavedelle aiheutuvien riskien takia.

Liikenne

Valtion teiden osalta on yleisen tien sijaan oikeammin puhua maantiestä.

7 §

Etäisyydet liikennealueista

Yleisen tien sijaista on oikeammin puhua maateistä ja maantien keskilinjasta. Kappaletta on syytä selkeyttää, jotta yksityisteihin ja maanteihin liittyvät asiat erottavat toisistaan.

Maantien suoja-alue ulottuu pääsääntöisesti:

- seutu- ja yhdysteillä 20 m
- valta- ja kantateillä 30 m
- moottori- ja moottoriliikenneteillä 50 m

etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Maantien välittömässä läheisyydessä rakentamista on rajoitettu ennen kaikkea liikenneturvallisuuksista ja toisaalta maantieltä tulevien asumisviihtyisyyttä alentavien vaikutusten takia. ELY-keskus voi hakemuksesta erityisestä syystä sallia rakentamisen maantien suojaalueella, jos rakentamisesta tai rakennuksen, rakennelman tai laitteen käytöstä ei aiheudu vaaraa liikenneturvallisudelle tai haittaa tienpidolle. Maantien suoja-alueelle rakennettaessa tulee aina hakea lupa tienpitäjältä.

11 §

Liikennejärjestelyt

Liittymistä olisi hyvä todeta, että moottoriajoneuvoliittymä maantielle vaatii aina valtion tienpitoviranomaisen voimassa olevan tai myöntämän uuden liittymäluvan sekä tietyissä tapauksissa liittymän käyttötarkoituksen muutoksen. Liittymien osalta olisi hyvä todeta myös, että maantieltä sallitaan kiinteistöille pääsääntöisesti vain yksi liittymä. Rakennusjärjestyksessä ei oteta kantaa auto- eikä pyöräpaikoihin.

Rakennusjärjestyksessä olisi hyvä asettaa vähimmäismäärät sekä auto -että pyöräpaikoille esimerkiksi taulukkona, jossa määrät ovat erilaisia

Korjataan kappaletta lausunnon mukaisesti.

Korjataan lausunnon mukaisesti liittymien osalta.

Auto- ja pyöräpaikat ratkaistaan asemakaavoituksessa tai rakennusluvan yhteydessä.

erityyppisille rakennuksille. Lisäksi on hyvä ohjata auto- ja pyöräpaikkojen sijoittamista pihamaalla. Pyöräpysäköinnin osalta on hyvä antaa ohjeita myös pyöräpysäköinnin runkolukittavuudesta ja sääsuojasta. Lisäksi on ajanmukaista kirjata, että rakennuspaikkahakemuksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma polkupyörien pysäköintiä ja/tai säilytystä varten. Polkupyörien säilytys ja pysäköinti tulee osoittaa esteettömään paikkaan.

8 § Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Maisemaa ja luonnonympäristöä käsittelevää kappaletta tulisi korjata seuraavasti:

”Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakentamisen soveltumiseen ympäristöönsä silloin, kun kyseessä on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö tai maisemaalue.”

17 § Rakennuspaikka

ELY-keskus viittaa aikaisempaan lausuntoon, joka on annettu edellisestä rakennusjärjestysehdotuksesta 3.2.2016, ja pyytää edelleen harkitsemaan kiinteistökohtaista jätevesien käsittelyyn tarvittavaa pinta-alaa. Edellisen lausunnon mukaisesti

”Rakennusjärjestysehdotuksessa uuden rakennuspaikan vähimmäiskooksi esitetään edelleen kaavoittamattomalla alueella vähintään 2000 m². Vähimmäiskokoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon mm. mahdolliseen kiinteistökohtaiseen jätevesien käsittelyyn tarvittava pinta-ala; käytännössä 2000 m² tonttikoko on osoittautunut liian pieneksi. Em. lähtökohdasta tulee rakennusjärjestyksessä edellyttää suurempaa tonttikokoa, mikäli kiinteistöä ei liitetä yleiseen viemäriverkkoon.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko tulee määrätä suuremmaksi tai vaihtoehtoisesti määräystä tulee täydentää siten, että pienillä rakennuspaikoilla edellytetään liitettävyyttä yleiseen viemäriverkkoon. Esim. siten, että edellytetään rakennuspaikan vähimmäiskooksi 5000 m² ja rakennuspaikan ollessa pienempi (ei kuitenkaan alle 2000 m²), tulee rakennus liittää yleiseen viemäriverkkoon.”

Korjataan lausunnon mukaisesti.

Rakennusjärjestysehdotuksen laadinnan lähtökohtana on ollut laki. Kyseinen pinta-alaa koskeva rajoitus perustuu Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §:ään, jonka mukaan rakennuspaikan minimikoko on 2000 m². Kunnalla on oikeus säätää rakennusjärjestyksessään tiukemmasta kokovaatimuksesta, mutta velvoitetta siihen ei ole.

Jätevesien käsittelyyn on olemassa useita erilaisia ratkaisuja, joista valinta tehdään aina tapauskohtaisesti huomioiden mm. rakennuspaikan koko ja maaperän laatu. Jätevesien käsittelystä laaditaan

18 § Rakentamisen määrä

ELY-keskus suosittelee määrittelemään myös muualla kuin rannalla sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäiskerrosalan. Rakennusjärjestysehdotuksessa on määritelty rakennuspaikalle sallittavan kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Käytännössä tämän salliminen suunnittelemattomasti kaksinkertaistaa rakennusoikeuden ja mitoituksen.

Luonnonsuojelu

Vaikutukset Natura-alueisiin tulee huomioida myös hankkeissa, jotka eivät vaadi lain mukaisia lupia. Tämän vuoksi Natura 2000 -alueella tai sen läheisyydessä suoritettavista toimenpiteistä tulee ilmoittaa alueelliselle elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus), jos niistä saattaa seurata laissa kielletty heikentyminen Natura 2000 -alueella.

Ilmastonmuutos ja luonnon monimuotoisuus

Ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen tarvittavia toimenpiteistä ja linjauksia tarvitaan kaikessa toiminnassa. Yhdyskuntarakenteen ja energiaratkaisujen lisäksi esimerkiksi edistämällä puistojen, virkistysalueiden ja pihojen luonnonmukaisuutta ja säilyttämällä mahdollisimman paljon puustoa ja monikerroksista kasvillisuutta voidaan lisätä hiilivarastoja ja suojella luonnon monimuotoisuutta.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta, ja myös maisemallisesti, erityisen arvokkaita ovat puustoiset reunavyöhykkeet ja rannat. Luonnonarvojen säilyttämisen näkökulmaa on tuotu esille seuraavissa kohdissa: 8 § Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä 19 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella. Näitä olisi hyvä tuoda vielä esille esimerkiksi seuraavissa kohdissa: 9 § Ympäristön hoito ja valvonta, 16 § Julkinen kaupunkitila ja 18 § Rakentamisen määrä.

suunnitelma, joka vaaditaan rakennuslupahakemuksen liitteeksi.

Edellä mainitun perusteella rakennuspaikan kokoa ei muuteta.

Kokemäellä rakennetaan keskimäärin kaksi uutta asuinrakennusta vuodessa, joten asiasta ei aiheudu nykyisellä uudisrakennustuotannolla ongelmaa.

Lausunnon mukaisesti ympäristöä on otettu jo huomioon rakennusjärjestyksen 8 § ja 19§:ssä.

Pilaantuneet maat

Pilaantuneita maita käsitellään rakennusjärjestysehdotuksen 24 §:ssa ja sitä tulee korjata seuraavasti: ”Rakennusluvan hakijan on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus ja puhdistamistarve. Selvitys on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. Lupa-asiakirjoihin on liitettävä myös selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantuneisuuden johdosta. Mikäli rakennuspaikan maaperässä on todettu puhdistustarve, on pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehtävä ilmoitus Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ennen rakennustöiden aloittamista. Rakennustöiden yhteydessä kaivettavien haitta-ainepitoisten maiden käsittelyssä on noudatettava jätelakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä.”

Rakentaminen

Kohtaan 19 § rakentamiskorkeutta käsittelevää kappaletta tulisi korjata seuraavasti:
”Alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus määritellään sisävesillä keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvän ylimmän (HW 1/100) tulvakorkeuden mukaan. Vesistöissä, joissa on jääpato- tai suppotulvariski, on lisättävä riittävä lisäkorkeus (0,7–1,0 m) jääpato- ja suppotulvariskin varalta. Rakentamiskorkeutta määriteltessä tulee huomioida ilmastonmuutoksesta ja rakennustyyppistä aiheutuva lisäkorkeus. Rakentamiskorkeuden määrittelee lähtökohtaisesti suunnittelija.” Lisäksi muistutuksena, että rakennustyyppistä johtuva lisäkorkeus koskee mm. vaikeasti evakuoitavia kohteita, sairaaloita ym. tai vedenottoamoita, jätevedenpuhdistamoja jne. Hulevesistä on maininta 11 §:ssa, että vedet on ensisijaisesti imeytettävä omalla tontilla. Tämä riittänee yleisohjeeksi.

Korjataan lausunnon mukaisesti.

Korjataan lausunnon mukaisesti.