



17.12.2021

Raision kaupunki  
tekninen@raisio.fi

Viite: Lausuntopyyntö 19.11.2021

## Lausunto, Raision kaupungin rakennusjärjestys, Raisio

Raision kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen ELY-keskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Raision kaupungin rakennusjärjestysehdotuksesta.

Raision kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

ELY-keskus lausuu rakennusjärjestysehdotuksen osalta seuraavaa:

### 1 § Soveltamisala

Rakennusjärjestyksen soveltamisalaa koskevaan pykälään on ehdotettu muutoksia. Kuntaliiton rakennusjärjestyksen laatimista koskevassa oppaassa (2013) todetaan, että rakennusjärjestyksen määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL) täydentäviä velvoittavia määräyksiä. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos laissa, asetuksessa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on asiasta toisin määrätty. Lisäksi MRL 14 §:n 4 momentin mukaan ”Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.” ELY-keskus ehdottaa soveltamisalaa koskevan pykälän osalta seuraavanlaista muotoilua:

*Raision kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.*

### 3 § Toimenpiteiden luvanvaraisuus

MRL 126 §:ssä, 126 a §:ssä ja 129 §:ssä säädetään toimenpideluvasta, toimenpideluvanvaraisista toimenpiteistä sekä ilmoitusmenettelyn käyttämisestä. ELY-keskus toteaa, että ehdotuksen perusteella jää epäselväksi, onko kaupunki tarkoittanut ottaa käyttöön MRL 129 §:n mukaisen ilmoitusmenettelyn niiltä osin, kun jokin toimenpide ei vaadi rakennusjärjestyksen mukaan rakennus- tai toimenpidelupaa.

Rakennusjärjestyksellä on mahdollista joko ottaa käyttöön ilmoitusmenettely tai vapauttaa toimenpiteitä kokonaan myös ilmoitusmenettelystä. Ilmoitusmenettelyn soveltamista olisi hyvä harkita tarpeellisilta osin, sillä ehdotuksen mukaan joidenkin toimenpiteiden osalta luvanvaraisuus on sidottu esimerkiksi rakennelman määräaikaaisuuteen. Ilmoitusmenettelyllä varmistetaan kaupungin valvontamahdollisuus esimerkiksi juuri niiden toimenpiteiden osalta, jotka on vapautettu toimenpideluvasta määräaikaaisuutensa perusteella. Mahdollinen ilmoitusmenettelyn soveltaminen tai soveltamatta jättäminen olisi hyvä mainita selkeästi pykälän alussa. Kuntaliiton oppaasta löytyy lisää ohjeistusta ilmoitusmenettelyä koskien (6.11 Lupajärjestelmät). Ilmoitusmenettelyn soveltamista puoltaa myös se, että toimenpiteen suorittajilla ei välttämättä ole tietoa siitä, kohdistuuko suunniteltu toimenpide sellaiselle alueelle tai kohteeseen, joka edellyttää lupaa (kuten suojeltu rakennus tai ympäristö). Ilmoitusmenettelyä soveltamalla rakennusvalvonta saisi tiedon lupaa edellyttävästä toimenpiteestä vähintäänkin ilmoitusmenettelyn kautta.

Ehdotuksessa on päivitetty toimenpiteiden luvanvaraisuutta koskevaa sääntelyä. Selvyyden vuoksi pykälän alkuun olisi hyvä koota kaikki toimenpiteitä yleisesti koskevat ohjeet ja määräykset. Näitä ovat esimerkiksi jäljempänä ehdotuksessa mainitut edellytykset suoritettujen toimenpiteiden poistamisesta ja edellytys rakentaa aina säännösten ja määräysten mukaisesti. Lisäksi pykälän alla olevien eri kohtien olisi hyvä olla selkeästi numeroituja tai muuten merkittäviä, jotta ei jää epäselvyyttä, mihin kohtaan on tarkoitus viitata.

Rakennelmia (kohta 1) koskevan listauksen osalta tulisi vielä tarkistaa, että listaus on riittävän kattava. Esimerkiksi ehdotuksesta poistettavaksi merkitty grillikatoksen rakentaminen on aina myös paloturvallisuuskysymys. Selvyyden vuoksi voisi olla myös hyvä mainita, että esimerkiksi sauna edellyttää aina rakennuslupaa. Vesirajalaitteiden (kohta 3) osalta aallonmurtajan osalta olisi hyvä edellyttää toimenpidelupaa.

Julkisivutoimenpiteiden (kohta 4) osalta tulisi vielä yleisesti ottaen harkita, sallitaanko joillain alueilla kadunpuoleisia toimenpiteitä lainkaan vai edellytetäänkö toimenpiteiden osalta toimenpidelupaa. Esimerkiksi ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköiden ja aurinkokeräinten/-paneelien sijoittamisella kadun puolelle on usein kielteisiä maisemavaikutuksia rakennuksen julkisivun ja ympäristön osalta etenkin asemakaava-alueella. Ilmalämpöpumput ja aurinkokeräimet/-paneelit olisi siten hyvä pyrkiä sijoittamaan pihan puolelle ja joka tapauksessa kiinnittää erityistä huomiota niiden maisemavaikutusten minimoimiseen. Joka tapauksessa kohtaa olisi hyvä täydentää niin, että rakennelmaa/laitetta ei saa sijoittaa asemakaavassa istutettavaksi tai luonnontilaisena säilytettäväksi määrätyle tontin osalle. Ehdotuksesta (kohta 8) tulisi lisäksi selkeästi käydä ilmi, mitä tarkoitetaan laajalla aurinkovoimalalla

(onko sellainen esimerkiksi toimenpideluvasta vapautetuksi tarkoitettu enintään 100 m<sup>2</sup> kokoinen aurinkokeräin rakennuksen julkisivussa).

Mainostoimenpiteisiin ja opasteisiin (kohta 5) liittyen vapautuksia koskeva määräys tulisi korjata seuraavaan muotoon: *Yllä olevat vapautukset luvanvaraisuudesta eivät koske kiinteistöjä, jotka rajautuvat valtion maantien tiealueeseen.* Aitaamista (kohta 6) koskevaa sääntelyä tulisi täydentää niin, että mikäli kiinteistö rajautuu valtion maantien tiealueeseen, tulee aita sijoittaa kiinteistön puolelle vähintään yhden (1) metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta.

#### **4 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön**

ELY-keskus pitää hyvänä, että rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa edellyttää selvitystä hankkeen vaikutuksista valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kyseistä virkettä olisi hyvä kuitenkin täsmentää niin, että selvitystä voidaan edellyttää, mikäli hankkeen vaikutukset kohdistuvat *valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tai merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY)*. Pykälää olisi lisäksi hyvä täsmentää niin, että ympäristöön sopeutuvaa rakentamista koskeva edellytys koskee tarpeellisilta osin rakennusten ohella myös rakennelmia ja laitteita.

#### **5 § Rakennuspaikan rajan ylittäminen**

Pykälää tulisi täydentää niin, että mikäli rakennuspaikan rajan ylittäminen tapahtuu siten, että rajanaapurina on valtion maantie, tulee rajan ylittämiseen pyytää lupa tienpitäjältä.

#### **8 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen sekä jätevesien käsittely**

ELY-keskus toteaa, että rakennusjärjestysehdotuksen hulevesiä koskevat määräykset ovat riittäviä ja niiden vaikutukset vesistöihin positiivisia.

Hulevesiä koskevaa sääntelyä tulisi kuitenkin täydentää vielä seuraavasti: Mikäli hulevedet johdetaan hulevesijärjestelmään tai katu- tai muun yleisen alueen kuivatusjärjestelmänä toimivaan avo-ojaan, on siihen saatava järjestelmän haltijan suostumus. *Jätevesiä ja puhdistettuja jätevesiä ei saa johtaa valtion maantien ojaan tai tienpitäjän hallinnoimaan hulevesiviemäriin. Mahdollisesta poikkeamisesta on pyydettävä lupa tienpitäjältä.*

#### **10 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset**

Pykälää voi harkita täydennettäväksi niin, että mikäli asemakaava-alueen ulkopuolinen rakennuspaikka sijaitsee maantien suoja-alueella, tulee pyytää poikkeamislupa tienpitäjältä.

### **15 § Rakennuksen ja siihen liittyvien laitteiden korkeusasema ranta-alueella ja muilla alavilla alueilla**

Lattiakorkeus-termi on suositeltavaa korvata rakentamiskorkeus-termillä pykälän toisessa ja kolmannessa kappaleessa.

ELY-keskus ehdottaa lisäksi pykälän kolmannen kappaleen täydentämistä ja muokkaamista seuraavanlaiseksi:

*Sisävesien (mm. järvien ja jokien) rannoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja ilmastonmuutoksesta johtuva lisäkorkeus. Lähtökorkeudeksi voidaan valita keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus, johon lisätään 0,3 m sekä tarvittavat harkinnanvaraiset lisäkorkeudet. Sisävesien rannalla alin suositeltava rakentamiskorkeus on kuitenkin vähintään +3,50 m N2000.*

### **20 § Yleistä pihamaan rakentamisesta**

Tätä tai muuta pihamaan rakentamiseen liittyvää pykälää olisi hyvä täydentää niin, että maantien luiskan sivuojan on oltava törmäysturvallinen myös kiinteistön puolella.

### **23 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt sekä auto- ja polkupyöräpaikat**

Pykälää tulisi täydentää niin, että mikäli ajoneuvoliittymä halutaan valtion maantielle, tulee pyytää tienpitäjältä lupa. Kyseiseen lupaan kirjataan tarvittavat ehdot liittymän rakentamiselle.

Pykälää voi harkita myös täydennettäväksi sen osalta, että pelastustiet on merkittävä pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla ja pidettävä kiinteistön omistajan toimesta esteettömänä.

### **28 § Jätehuolto ja varastointitilat**

Sijoittamispaikan osalta pykälää tulisi täydentää niin, että jätekatosta ei saa sijoittaa asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle, mikäli kiinteistö rajautuu valtion maantiehen.

### **32 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit**

Pykälää tulisi täydentää niin, että asemakaava-alueen ulkopuolella mainostamiseen tulee selvittää tarve tienpitäjän lupaan.

### **35 § Kadun tai muun yleisen alueen käyttäminen**

Pykälää tulisi täsmentää niin, että tiealueella työskentelyyn tulee pyytää lupa tienpitäjältä.

ELY-keskuksella ei ole muuta lausuttavaa toimialaltaan. Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen vesiyksikön sekä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

Ylitarkastaja

Kirsti Virkki

Ylitarkastaja

Reetta Saarinen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto  
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/7400/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/7400/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Saarinen Reetta 17.12.2021 14:13

Ratkaisija Virkki Kirsti 17.12.2021 17:17