

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 53	11.04.2018
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 88	13.06.2018
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 113	19.08.2020

## Salon kaupungin rakennusjärjestys

2000/10.03.00.00/2017

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.04.2018 § 53

Valmistelija: vt. rakennustarkastaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti käynnistää uuden rakennusjärjestyksen valmistelun kokouksessaan 16.8.2017 § 30. Valmistelua varten nimettiin työryhmä, jonka puheenjohtajaksi nimettiin rakennus- ja ympäristölautakunnan puheenjohtaja Ismo Saari. Jäseniksi nimettiin rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Esa Nieminen, vt. rakennustarkastaja Janne Ranki, tarkastusrakennusmestari Veikko Nuuros, kaupunkikehityspalveluiden nimeämä edustaja ja ympäristövalvonnan päällikkö Pirkko Paranko.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan käsittely lähetettiin kaupunginhallitukselle ja valtuustolle tiedoksi vastauksena Matti Varajärven ym. valtuutettujen aloitteeseen. Valtuustoaloitteessa esitettiin, että rakennusjärjestystä olisi tärkeää muuttaa niin, että vapaa-ajan asunnon saa mahdollisimman helposti muutettua vakituiseksi asunnoksi.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 28.8.2017 § 89 ja kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 25.9.2017 § 44 kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti merkitä rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen tiedoksi sekä katsoi Varajärven valtuustoaloitteen loppuun käsitellyksi. Lisäksi kaupunginvaltuusto hyväksyi Arttu Karhulahden ponsiesityksen, jossa rakennusjärjestystä valmistelevaan työryhmään lisätään varapuheenjohtajat rakennus- ja ympäristölautakunnasta tai heidän puolueidensa nimeämät henkilöt.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 11.10.2017 § 56 täydentää rakennusjärjestystä valmistelevaa työryhmää kahdella luottamushenkilöedustajalla valtuuston ponsiesityksen mukaisesti. Työryhmään valittiin rakennus- ja ympäristölautakunnan jäsen Ralf Hellsberg ja rakennus- ja ympäristölautakunnan toinen varapuheenjohtaja Kaarlo Alanko.

Valmistelutyön alkuvaiheessa muodostettiin varsinaisen työryhmän lisäksi ns. ohjausryhmä, joka koostuu pääasiassa työryhmään kuuluvista virkamiehistä. Ohjausryhmän tarkoituksena on valmistella aineistoa työryhmän kokoontumista varten. Työryhmä kokoontuu noin kerran kuussa

ja ohjausryhmä aina tarpeen mukaan, riippuen prosessin vaiheesta. Työ- ja ohjausryhmä ovat kokoontuneet syyskuu 2017 – maaliskuu 2018 välisellä ajalla yhteensä 18 kertaa valmistelevaan rakennusjärjestyksen luonnosta. Kokoontumisista on pidetty muistiota ja uusimistyön aineisto on pidetty työryhmän työtilassa Santrassa.

Rakennusjärjestystä lähdettiin työstämään Kuntaliiton mallin ja ohjeiden mukaisesti. Tavoitteena on aikaansaada mahdollisimman tiivis, informatiivinen ja käytännön ongelmiin pureutuva rakennusjärjestys. Lakeja- ja asetuksia ei kirjoiteta tarpeettomasti auki ja rakennusvalvonnan erillisiä ohjeita (mm. hevostalli, puunkaato, maalämpö) ei sisällytetä rakennusjärjestykseen. Lisäksi kaupungin muita määräyksiä (mm. ympäristösuojelumääräykset, jätehuoltomääräykset) ei sisällytetä tarpeettomasti rakennusjärjestykseen. Uudessa rakennusjärjestyksessä tuodaan esille rakennetussa ympäristössä tapahtuvia ajankohtaisia asioita ja pyritään tuomaan esille myös tulevaisuudessa mahdollisesti esille nousevia asioita. Lisäksi rakennusjärjestyksessä huomioidaan rakennusvalvonnan siirtyminen sähköiseen asiointipalveluun. Lopulliseen rakennusjärjestykseen pyritään tuomaan nykyiseen rakennusjärjestykseen verrattuna lisää visuaalista ilmettä. Uusimistyön yhteydessä tutustutaan myös naapurikuntien ja Turun alueen rakennustarkastajat ry:n rakennusjärjestyksiin.

Salon kaupunki kuulutti rakennusjärjestyksen uusimistyön vireilletulosta lehti-ilmoituksella 15.11.2017. Samassa kuulutettiin rakennusjärjestyksen laatimisesta laadittu MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on jatkuvasti nähtävillä rakennusvalvonnan kotisivuilla. OAS:n nähtävillä olon aikana ei tullut yhtään kannanottoa.

Kaupunkisuunnittelussa valmistellaan rakennusjärjestyksen liitteenä olevia karttoja. Luonnoksessa on liitteenä kaksi karttaa. Ensimmäinen koskee suunnittelutarvealueita ja toinen Salon keskusta-alueita, joilla vaaditaan toimenpidelupa aurinkokeräimen, ilmalämpöpumpun tai lautasantennin kiinnittämiseen rakennuksen katujulkisivun puolelle. Kaupunkisuunnittelu valmistelee liitekartat toukokuun 2018 kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäviksi. Liitekarttoja ei näin ollen ole vielä tämän kokouksen oheisaineistossa.

Salon rakennusjärjestyksen luonnos ja toimenpidetaulukko ovat tämän kokouksen oheisaineistona. Rakennusjärjestyksen luonnos ja toimenpidetaulukko tuodaan tiedoksi rakennus- ja ympäristölautakunnan 11.4.2018 kokoukseen. Varsinainen luonnoksen hyväksyminen tuodaan rakennus- ja ympäristölautakunnan kokoukseen, kun liitekartat on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa.

### **Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön**

Maankäyttö- ja rakennuslain 129a §:n mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Lain mukaan rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla

käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Alueet, joita tällainen rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea, rajoittuvat kaavoittamattomiin rantarakennuspaikkoihin. Kaavoitetuilla rannoilla käyttötarkoituksen muutokset pitää joka tapauksessa käsitellä poikkeamisina.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä on ollut tarkoitus selvittää em. pykälän käyttömahdollisuudet Salossa. Salossa on runsas 6000 lomarakennuspaikkaa, joista rakennettuja on noin 5000. Rekisteröityjä loma-asuntoja on jonkin verran enemmän, sillä osa lomarakennuspaikoilla olevista saunarakennuksista on rakennus- ja huoneistorekisterissä loma-asuntoina, vaikka kiinteistöllä on myös varsinainen lomarakennus.

Edellä olevaan lukuun (6000) sisältyy myös ns. kuivan maan lomarakennuspaikkoja. Ranta-alueella rakennettuja lomarakennuspaikkoja on noin 4300. Kaavoittamattomilla alueilla rakennettuja lomarakennuspaikkoja on noin 1650, mikä vastaa noin 38 % kaikista rakennetuista loma-asunnoista. Rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea ainoastaan tuohon joukkoon kuuluvia loma-asuntoja.

Jotta rakennusjärjestykseen voitaisiin ottaa MRL:n 129a §:n tarkoittama helpotus lupakäytännöissä, tulisi rakennusjärjestyksen käsittelyyn liittää perustelut ja selvitykset siitä, että valituilla alueilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Selvityksen perustaksi pitäisi myös päättää, millä edellytyksillä alueet muodostetaan. Tarvittavat selvitykset saattavat osoittautua varsin työläiksi. Lisäksi, kun loma-asunnoista pääosa sijaitsee kaavoitetuilla alueilla, joita helpotus ei voi koskea, ei ole tarkoituksenmukaista eikä kovin tasapuolistakaan luoda osalle loma-asuntoja erilainen käytäntö. Viime vuosina käyttötarkoituspoikkeamisia on käsitelty 2-4 hakemusta vuodessa ja toistaiseksi kaikki on myönnetty. Harkinta on tehty tapauskohtaisesti.

Rakennusjärjestyksen valmistelun yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi valmistella MRL:n 129a §:n tarkoittamia aluerajauksia, joilla poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ei edellytettäisi ennen rakennuslupaa.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle tuodaan tiedoksi ja esiteltäväksi työryhmän luonnos Salon kaupungin rakennusjärjestykseksi.

Päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsi asian tiedoksi.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.06.2018 § 88

Valmistelija: rakennustarkastaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300

Rakennusjärjestyksen luonnos tuotiin tiedoksi rakennus- ja ympäristölautakunnan kokoukseen 11.4.2018. Lautakunnan kokouksessa keskusteltiin toimenpideaulukon kohdasta 11, joka käsittelee maalämmön lupamenettelyä. Rakennusjärjestyksen luonnoksesta ei selviä riittävän tarkkaan maalämmön rakentamisen edellytykset pohjavesialueella.

Kaupunkikehityslautakunta esitti kokouksessaan 15.5.2018 rakennusjärjestystä valistelevalle työryhmälle liitteenä olevan suunnittelutarvealuekartan ja ns. Salon keskusta-alueen kartan hyväksymistä rakennusjärjestyksen luonnosvaiheen käsittelyä varten.

Rakennusjärjestyksen valmistelua varten nimetty työryhmä kokoontui 21.5.2018 täydentämään luonnosta. Rakennusjärjestyksen kohtaa 4.5 Maalämpökaivot täydennettiin pohjavesialueiden osalta niin, että luonnokseen tuodaan tiedoksi vesilain mukaisen lupatarpeen selvittäminen. Työryhmässä käytiin läpi rakennusjärjestyksen liitekartat ja työryhmä hyväksyi kaupunkikehityslautakunnan esityksen rakennusjärjestyksen liitekartoista.

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta. MRA 30 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitettu tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteensä esittämiseen rakennusjärjestystä valmisteltaessa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti.

Esityslistan liitteenä on luonnos Salon kaupungin rakennusjärjestykseksi, suunnittelutarvealuekartta ja Salon keskusta-alueen kartta.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Osallisille varataan MRL 62 § mukaisesti mahdollisuus mielipiteen esittämiseen.

Kuulemisvaiheen aikana luonnoksesta pyydetään lausunnot naapurikunnilta, Salon kaupungin ympäristöterveydenhuolloilta ja kaupunkikehityslautakunnalta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Liikelaitos Salon Vedeltä, Varsinais-Suomen Maakuntamuseolta sekä Kuntaliitolta.

Päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.  
Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.08.2020 § 113

Valmistelija: rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki,  
janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300.

Rakennusjärjestyksen luonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen

kuulemista varten. Kuulemisvaiheen aikana luonnoksesta huomauttivat lausunnossaan Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Maakuntamuseo. Lisäksi yksi yksityishenkilö antoi kannanottonsa luonnoksesta. Muilla lausunnon antajilla ei ollut huomauttamista luonnoksesta.

Rakennusjärjestyksen ohjausryhmä on kokoontunut 10.8.2020 muokkaamaan rakennusjärjestysluonnosta saapuneiden huomautusten ja kannanottojen pohjalta. Saapuneet lausunnot ja mielipiteet sekä ohjausryhmän vastineet niihin ovat kootusti esityslistan liitteenä.

Esityslistan liitteenä on ehdotus Salon kaupungin rakennusjärjestykseksi, suunnittelutarvealuekartta ja Salon keskusta-alueen kartta.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy osaltaan rakennusjärjestysehdotuksen. Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa ehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää ehdotuksesta lausunnot naapurikunnilta, Salon kaupungin ympäristöterveydenhuollolta ja kaupunkikehityslautakunnalta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Liikelaitos Salon Vedeltä, Varsinais-Suomen Maakuntamuseolta sekä Kuntaliitolta.

Päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi osaltaan rakennusjärjestysehdotuksen muilta osin, paitsi, että kohdassa

#### 1. Määritelmiä

Pihapiiri, poistetaan viimeinen lause: Rakennukset muodostavat selkeän pihapiirin yleensä, kun niiden keskinäinen etäisyys on enintään 30 m.

Pöytäkirjaan liitetään em. muutoksella korjattu ehdotus.

Rakennus- ja ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa ehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää ehdotuksesta lausunnot naapurikunnilta, Salon kaupungin ympäristöterveydenhuollolta ja kaupunkikehityslautakunnalta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Liikelaitos Salon Vedeltä, Varsinais-Suomen Maakuntamuseolta sekä Kuntaliitolta.