



Simon kunta
Ratatie 6
95200 Simo

Lausuntopyyntö 7.3.2025

Simon rakennusjärjestysluonnos

Lausuntopyynnön kohteena oleva aineisto sisältää päiväämättömän rakennusjärjestysluonnoksen. Aineisto ei sisällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

ELY-keskus esittää seuraavassa eräitä seikkoja huomioon otettavaksi rakennusjärjestysehdotusta laadittaessa.

2.1 Rakentamisen luvat

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kohdassa olisi hyvä luetella kaikki eri rakentamislain (RakL) mukaiset rakentamisen ja muiden toimenpiteiden lupamuodot, mukaan lukien sijoittamis- purkamis- ja maisematyölupa. Rakentamislupa olisi hyvä erottaa omaksi kohdaksi 2.2.

ELY-keskus huomauttaa, että RakL 42.1 §:n kohdassa 4) on määritetty kolmen kuukauden vähimmäisaika rakentamislupaa edellyttävälle yleisörakennelmalle.

2.6 Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

ELY-keskus huomauttaa, että rakennusjärjestyksessä voi asettaa erikseen ehdot rakennuspaikalle käyttötarkoituksen muutoksessa RakL 18 § mukaisella, rakennusjärjestyksessä erikseen osoitetulla suunnittelutarvealueella, esimerkiksi:

- 1) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään (x) m²
- 2) rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten / ympäristönsuojelulain ehdot
- 3) rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- 4) asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta
- 5) rakennuspaikalla noudatetaan rakennusjärjestyksen (x) §:n määräyksiä rakentamisen määrän, vähimmäisetaajuuksien sekä maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta.)

10.4.2025

4.1 Suunnittelutarvealueet

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennusjärjestyksessä tulisi tarkemmin määrittää suunnittelutarvealueet liitekartalle osoitettuna.

5.1 Rakentamisen määrä

ELY-keskus toteaa, että RakL ja alueidenkäyttölaki (AKL) eivät sisällä määräyksiä rakennuspaikan rakentamisen määrästä kaavoitettujen alueiden ulkopuolella. Määräykset tulisi sisällyttää rakennusjärjestykseen myös vesistöjen rantavyöhykkeellä. Määräyksiin voidaan sisällyttää muunkin rakentamisen ohjausta kuin ainoastaan asuntojen ja lomarakennusten rakentamiseen kohdistuvia määräyksiä. Kunnan eri osa-alueilla voi olla erilaisia määräyksiä, jos ne maanomistajien tasapuolisuuden kannalta ovat perusteltavissa. Määräysten sisältöä voidaan laajentaa ja sisällyttää niihin rakennuspaikkakohtaista vesihuollon ohjausta sekä määräyksiä koskien vaikkapa talousrakennusten rakentamista.

Ilman kaavoitusta uuden rakennuskohteen rakentaminen ranta-alueella edellyttää poikkeamista rannan suunnittelutarpeen säädöksistä (AKL 72 §). Rakennusjärjestyksellä ilmaistaan ainoastaan kunnan käsitys siitä kerrosalan määrästä, mitä alueella on mahdollista toteuttaa. Rakentamisen enimmäismäärästä voidaan antaa lupakäsittelyä johdonmukaistavia ja rantamaisemassa liian mittavaa rakentamista ehkäiseviä määräyksiä. Rakentamisen määrä ja etäisyys rantaviivasta vaikuttavat yhdessä maisemakokonaisuuteen. Tarkentavia määräyksiä on kunnissa annettu yleisimmin rantasaunan rakentamiseen kohdistuvina. Maisemallisia ympäristövaikutuksia ei aina voida säädellä vain kerrosalasta määräämällä.

Taajaan rakennetuilla rannoilla erityisesti venevajan, mutta lisäksi yleensä kevyiden rakennelmien sijainnin määrittelemisellä on maiseman kannalta suuri merkitys. Venevajat – kuten muutkin rantaviivan lähelle sijoitetut rakennukset ja rakennelmat – ovat usein hyvin näkyviä myös naapurien rantamaisemassa.

Kuntien rakennusjärjestyksissä on ollut muun muassa seuraavan kaltaisia määräyksiä:

Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu pohjapinta-ala/kerrosala saa olla enintään ____ m² ja kerrosten lukumäärä enintään ____.

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi ____-asuntoinen ____-kerroksinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään ____ m². Talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään ____ m².

Ranta-alueella lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla ____ % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään ____ m². Enimmäiskerrosalasta vähintään ____ m² tulee varata

10.4.2025

varastotilan rakentamiseen. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään ____ ().

Rakentamisen määrässä on usein otettu kantaa myös saunan rakentamiseen:

Saunarakennus saa olla ____ -kerroksinen, kerrosala enintään ____ m² ja pohjapinta-ala enintään ____ m².

Rantasaunan harjan enimmäiskorkeuden tulee olla alle ____ m.

Rantasaunan katetun terassin koko saa olla enintään ____ m².

10.3. Rakennusten purku

ELY-keskus huomauttaa, että kappaleessa tulisi viitata ajantasaiseen asetukseen. Valtioneuvoston asetus jätteistä 179/2012 on kumottu valtioneuvoston asetuksella jätteistä 978/2021.

Yleistä

ELY-keskus kiinnittää huomiota rakennusjärjestysluonnoksessa käytettyyn termistöön. Luonnoksessa useassa kohdassa viitataan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaiseen rakennuslupaan. Oikea RakL mukainen lupamuoto on rakentamislupa.

Yhteenveto

ELY-keskus edellyttää, että Simon kunta huomioi edellä lausutun ennen rakennusjärjestysehdotusta laadittaessa.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Jussa Liikkanen ja ratkaissut yksikön päällikkö Leena Ruokanen.

Tämä asiakirja LAPELY/1222/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LAPELY/1222/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Liikkanen Jussa 10.04.2025 12:07

Ratkaisija Ruokanen Leena 10.04.2025 12:14