

Lausunto Ulvilan rakennusjärjestysluonnoksesta

Kaupunginhallitus 10.11.2025 § 309
36/10.03.00.00/2025

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400 134 718,
kaavoitusarkkitehti Mikko Toivanen, puh. 0400 134 777

Ulvilan kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt 29.9.2025 kaupunginhallituksen lausuntoa lupalautakunnan 24.9.2025 § 35 hyväksymästä Ulvilan kaupungin uuden rakennusjärjestyksen luonnoksesta.

1.1.2025 voimaan tulleen uuden rakentamislain (751/2023) 28 §:n mukaan kuntien on uudistettava rakennusjärjestyksensä lain mukaisiksi kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta. Ulvilan kaupungin osalta rakennusjärjestyksen uudistamishanke tuli vireille lupalautakunnan päätöksellä 27.2.2025 § 11, ja samalla asetettiin nähtäville hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Nyt lausunnoilla oleva rakennusjärjestysluonnos asetettiin nähtäville 29.9.–6.11.2025 väliseksi ajaksi lupalautakunnan päätöksellä 24.9.2025 § 35. Uusi rakennusjärjestys on tarkoitus saattaa tulemaan voimaan 1.1.2026. Rakennusjärjestyksen uudistamisesta vastaa kaupungin rakennusvalvonta, ja valmiin rakennusjärjestyksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Rakennusjärjestyksen uudistamishanketta koskevan OAS:n mukaan uudistamisen keskeisinä tavoitteina on uuden lain vaikutusten huomioimisen lisäksi selvittää yleisesti rakentamisen ohjaamista koskevien määräysten ajanmukaisuus sekä huomioida rakennusjärjestyksessä kunnan muut määräykset, suunnitelmat ja strategiat. Lisäksi tavoitteena on ”tehdä rakennusjärjestyksestä entistä selkeämpi, toimivampi ja ajantasaisempi työväline rakentamisen ohjauksen välineeksi” sekä ”selkeyttää lupamenettelyjä ja mahdollisuuksien mukaan hyödyntää seudullisia käytäntöjä rakentamisen ohjaamisessa”.

LAUSUNTO

Kaupunginhallitus kiittää rakennusvalvontaa sekä uuden rakennusjärjestyksen valmistelusta että lausuntopyynnöstä.

Nähtävillä olevan rakennusjärjestysluonnoksen laadinnassa on hyödynnetty Kuntaliiton laatimaa mallirakennusjärjestystä ja Ulvilan nykyistä rakennusjärjestystä sekä tehty vertailua muihin Satakunnan kuntien uudistettuihin rakennusjärjestyksiin. Valitettavasti Porin kaupungin rakennusjärjestyksen päivitystyö ei ollut vielä siinä vaiheessa, että Ulvilan ja Porin kaupunkien rakennusjärjestyksiä olisi voitu vertailla ja hyödyntää vertailutietoa päivitystyössä. Porin rakennusjärjestyksellä on kuitenkin merkitystä myös Ulvilan kaupungin alueella käytettäviin rakentamisen käytänteisiin ja sikäli se olisi ollut erittäin hyödyllinen vertailukohta uuden rakennusjärjestyksen valmisteluvaiheessa. Vallitsevasta tilanteesta

voi vielä seurata tarvetta yhteensovittaa Ulvilan ja Porin kaupunkien rakennusjärjestyksiä. Kaupunginhallitus suosittelee, että Ulvilan rakennusjärjestyksen päivitystyön loppuvaiheessa seurataan edelleen Porin rakennusjärjestyksen päivitystyön etenemistä ja pyritään mahdollisuuksien mukaan yhteensovittamaan näiden kahden rakennusjärjestyksen käytänteitä Ulvilan olosuhteisiin soveltuvilta osin.

Kaupunginhallitus katsoo, että rakennusjärjestysluonnoksesta todella välittyy pyrkimys uudistaa kaupungin vanhaa rakennusjärjestystä. Kaupungin nykyinen, 1.7.2018 voimaan tullut rakennusjärjestys on ollut sisällöltään ja käsitteiltään vanhentunut osin jo voimaantullessaan, joten vanhan rakennusjärjestyksen perusteellinen läpikäyminen on tarpeen. Myös OAS:ssa mainitut tavoitteet rakennusjärjestyksen selkeyttämisestä, kunnan muiden määräysten, suunnitelmien ja strategioiden huomioimisesta sekä seudullisten käytäntöjen hyödyntämisestä rakentamisen ohjaamisessa ovat hyviä ja oikeansuuntaisia.

Kaupunginhallitus katsoo, että seuraaviin rakennusjärjestysluonnoksen kohtiin olisi vielä hyvä kiinnittää huomiota ja harkita seuraavien täydennysten ja täsmennysten tekemistä lopulliseen rakennusjärjestysehdotukseen.

Rakennusjärjestyksen liitteet olisi hyvä mainita sisällysluettelossa.

11.3.1 §: Asemakaava-alueella rakennusoikeuden määräytymistä koskevassa kohdassa voisi harkita lisättäväksi maininnan, että asemakaava-alueella kiinteistöllä oleva rakennusoikeus määräytyy asemakaavan mukaisen rakennuspaikan (asemakaavan mukaisen tontin) ja sen alueelle sijoittuvan kiinteistön osan pinta-alan mukaisesti tilanteessa, jossa rakennusoikeus on asemakaavassa ilmaistu tehokkuuslukuna. Ohjeellisen tonttijaon alueella kiinteistöstä voidaan rakennusoikeutta mitoittavaksi pinta-alaksi huomioida myös ohjeellisen tontinrajan ylittävät, samalla kortteli-/käyttötarkoituksialueella olevat kiinteistön osat.

11.3.4 §: Rakennuspaikkakohtaisen enimmäiskerrosalamäärän sisällyttämistä vesistön ranta-alueella sijaitsevaa pysyvän asumisen rakennuspaikkaa koskevaan kohtaan olisi hyvä vielä harkita. Enimmäismäärän puuttuminen voi johtaa kestäättömiin tilanteisiin esim. rakennuspaikan koon ollessa niin iso, että ns. "kuivanmaan" vastaavan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 600 k-m² voisi ylittyä reilustikin, jos kiinteää ylärajaa ei ole laisinkaan. Kaavoittamattomalla ranta-alueella sijaitsevan pysyvän asumisen rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudeksi voisi katsoa riittävän asuinrakennuksen osalta 200 k-m² ja kokonaisrakennusoikeudeksi 300 k-m². Vastaavat rakennusoikeudet olisivat varsin todennäköisesti lopputuloksena, jos samalle alueelle laadittaisiin ranta-asemakaava.

11.3.6 §: Maatilan tilakeskuksen rakennusoikeutta koskevasta kohdasta voisi harkita poistettavaksi 1200 k-m² enimmäismäärän, joka on aika vähäinen kokonaisrakentamisen määräksi nykyisin tuotantokäytössä olevilla maatalouden tilakeskuksilla. Tämä ratkaisu

vastaisi paremmin nykyisen rakennusjärjestyksen maatalouden tuotantorakennuksia koskevaa määräystä, vähentäisi toiminnan luonteen kannalta tarpeetonta säätelyä ja tukisi paremmin maatalouden harjoittamisen edellytyksiä Ulvilassa. Muualla kuin maatilalla sijaitsevia eläinsuojia (esim. hevostallit ja maneesit) koskevan säätelyn lisäämistä rakentamisen määrää koskevaan kohtaan voisi niin ikään harkita.

12.1 §: Rakennusten etäisyyttä tontin rajasta asemakaava-alueilla koskevan säätelyn tarpeellisuutta ja siitä luopumista voisi vielä harkita. Rakennusten etäisyyksistä määrätään pääsääntöisesti asemakaavoissa ja mikäli ei määrätä, on rakennus joissain tapauksissa mahdollista sijoittaa alle 4 m päähän naapuritontin rajasta naapuritontin rakentamista haittaamatta, mikäli huolehditaan rakenteellisesta palosuojauksesta. Jos kyseinen määräys katsotaan tarpeelliseksi säilyttää, voisi sitä siinä tapauksessa täydentää esim. näin: "Vähimmäisetäisyydestä voidaan harkinnan mukaan poiketa naapurin suostumuksella ja huolehtimalla tilanteen edellyttämästä rakenteellisesta palosuojauksesta".

18 §: Happamia sulfaattimaita koskevan maininnan lisäämistä haitallisia yhdisteitä ja kohteita koskevaan kohtaan olisi hyvä harkita. Ulvilan rakennettavat alueet sijoittuvat suurelta osin entisille viljelysalueille, joilla on tavanomaista suurempi riski happamien sulfaattimaiden esiintymiseen. Lisäys voisi olla esim. tällainen: Rakentamisessa alueille, joilla voi esiintyä happamia sulfaattimaita, on niiden esiintyminen tarvittaessa selvitettävä ja kiinnitettävä erityistä huomiota pohja- ja pintavesien pilaantumisen estämiseen ja rakenteiden kestoon.

Oheismateriaalina 24.9.2025 päivätyt rakennusjärjestysluonnos liitteineen ja Lupalautakunnan pöytäkirjanote 24.9.2025 § 35.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää antaa rakennusvalvonnalle selostusosan mukaisen lausunnon Ulvilan kaupungin uuden rakennusjärjestyksen luonnoksesta.
Käsittely	Juha Virola saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alkaessa kello 15.30.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.