

## Ulvilan kaupungin rakennusjärjestyksen uusiminen

Lupalautakunta 27.02.2025 § 11

Valmistelija

Rakennustarkastaja Harri Mäenpää, puh. 0400 134 627

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n sekä 1.1.2025 voimaan astuneen rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksellä ohjataan suunnittelua ja rakentamista kunnan eri osa-alueiden erityispiirteet huomioon ottaen ja rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät muita rakentamista ohjaavia säädöksiä.

Uudistuvan rakentamisen sääntelyn myötä uudistuvat myös kuntien rakennusjärjestykset. Uuden rakentamislain 28 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen uusimisesta. Pykälän mukaan, kunnan on uusittava rakennusjärjestyksensä rakentamislain mukaiseksi viimeistään 1.1.2027 mennessä.

Ulvilan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2018. Nykyinen rakennusjärjestys tulee saattaa vastaamaan voimaantulevaa rakentamislakia. Kuntaliitto on laatinut uuden rakentamislain pohjalta mallirakennusjärjestyksen ja sen soveltuvuutta kunnan rakennusjärjestyksen malliksi arvioidaan muutostyön yhteydessä.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen aikataulutavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys laadittua vuoden 2025 aikana niin, että se tulisi voimaan vuoden 2026 alussa.

Rakennusjärjestyksen laadinnan tulee olla avointa ja vuorovaikutteista. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa käytetään vuorovaikutusmenettelyä, joka mahdollistaa kuntalaisten, yritysten ja yhteisöjen sekä muiden tahojen osallistumisen mukaan valmistelutyöhön. Osallisia ovat mm. alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Rakennusjärjestyksen valmistelu aloitetaan laittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville kaupungin verkkosivuille ja Ulvilan Seutu -lehteen. Rakennusjärjestyksen valmistelusta vastaa kaupungin rakennusvalvonta. Valmiin rakennusjärjestyksen hyväksyy valtuusto.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mäenpää Harri

Päätösehdotus

Lupalautakunta päättää aloittaa Ulvilan kaupungin rakennusjärjestyksen uudistamistyöt ja asettaa esityslistan liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | <p>Rakennustarkastaja Harri Mäenpää, puh. 0400 134 627</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.3.-13.4.2025.</p> <p>Rakennusjärjestystä on valmisteltu rakennusvalvonnan toimesta yhteistyössä muiden kunnan viranhaltijoiden kanssa. Pohjana on käytetty Kuntaliiton laatimaa mallirakennusjärjestystä sekä Ulvilan kaupungin voimassa olevaa rakennusjärjestystä.</p> <p>Rakennusjärjestystä ei ole ollut tarvetta muuttaa kaikilta osin, mutta se tulee kuitenkin päivittää vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä.</p> <p>Rakennusjärjestyksen laadinnan tulee olla avointa ja vuorovaikutteista, jonka vuoksi luonnosesitys asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Mielipiteen voivat jättää alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Luonnoksesta pyydetään lausunnot kunnan omilta luottamuselimiltä, kunnan ulkopuolisilta viranomaisilta sekä yhdyskuntatekniikan toimijoilta kunnan alueella. Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan ehdotus kunnan uudeksi rakennusjärjestykseksi.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan ehdotus Ulvilan uudeksi rakennusjärjestykseksi valmistuu vuoden 2025 aikana. Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys tulisi voimaan vuoden 2026 alussa.</p> <p>Rakennusjärjestyksen luonnos on esityslistan liitteenä.</p> |
| Esittelijä    | Rakennustarkastaja Mäenpää Harri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Päätösehdotus | <p>Lupalautakunta päättää hyväksyä rakennusjärjestysluonnoksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi. Lisäksi luonnoksesta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Päätös        | <p>Rakennustarkastaja Harri Mäenpää esitteli rakennusjärjestysluonnoksen lupalautakunnalle.</p> <p>Lautakunnan puheenjohtaja Tapio Rantavalli ehdotti muutosta kohtaan 12.3 Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta (kolmas kappale): "Rakennuspaikalle saa kuitenkin sijoittaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta yhden, kerrosaltaan enintään 25 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen, kun rakennus muutoin sopeutuu ympäristökuvaan."</p> <p>Rantavalli ehdotti, että kyseinen kohta korjattaisiin muotoon: "Rakennuspaikalle saa kuitenkin sijoittaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta yhden, kerrosaltaan enintään 30 neliömetrin suuruisen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

saunarakennuksen, kun rakennus muutoin sopeutuu ympäristökuvaan."

Rantavallin korjausehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Korjaus tehdään rakennusjärjestysluonnokseen.

Muilta osin lupalautakunta hyväksyi rakennusjärjestysluonnoksen päätösehdotuksen mukaisesti.

Lupalautakunta 05.05.2026 § 22

Valmistelija

Rakennustarkastaja Harri Mäenpää, puh. 0400 134 627

Lupalautakunta on asettanut rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäväksi 30 vuorokauden ajaksi. Rakennusjärjestysluonnos on ollut nähtävillä Ulvilan kaupungintalolla sekä kaupungin verkkosivuilla 29.9.-6.11.2025 välisenä aikana.

Rakennusjärjestysluonnoksesta on pyydetty lausunnot kaupungin omilta luottamuselimiltä, kunnan ulkopuolisilta viranomaistahoilta (Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan hyvinvointialue/pelastuslaitoksen toimialue, Satakunnan museo, Satakuntaliitto ja naapurikunnat) sekä yhdyskuntatekniikan toimijoilta kunnan alueella (Caruna Oy, Pori Energia Oy, Vatajankoski Sähköverkko Oy, Kokemäen Sähkö Oy, Lammaisten Energia Oy, Fingrid Oyj, Paluksen Vesiosuuskunta). ELY-keskukselle ja Satakunnan museolle annettiin pyynnöstä jatkoaikaa lausunnon antamiselle.

Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan museo, Fingrid Oyj, Satakuntaliitto, Ulvilan kaupunginhallitus, Ulvilan sivistyslautakunta sekä Harjavallan kaupunki. Porin kaupungin rakennusvalvonnan kanssa pidettiin palaveri, jossa käsiteltiin rakennusjärjestystä ja tehtiin joitakin muutoksia.

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella on laadittu ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi.

Ehdotus rakennusjärjestyksestä asetetaan nähtäville Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta nähtävänäoloaikana.

Ehdotuksesta pyydetään MRA 6 §:n mukaisesti lausunnot Lupa- ja valvontaviranomaiselta (ent. ELY-keskus), Satakuntaliitolta sekä naapurikunnilta.

Ehdotus rakennusjärjestykseksi on esityslistan liitteenä.

Lisäksi liitteenä on saapuneet lausunnot, sekä liite, jossa on kooste lausunnoista ja niiden pohjalta tehdyistä muutoksista.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esittelijä                     | Rakennustarkastaja Mäenpää Harri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Päätösehdotus                  | <p>Lupalautakunta hyväksyy esityslistan liitteenä olevan ehdotuksen Ulvilan kaupungin rakennusjärjestykseksi ja asettaa sen julkisesti nähtäväksi 30 vrk ajaksi.</p> <p>Ehdotuksesta pyydetään lausunnot MRA 6 §:n mukaisesti. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta nähtävänäoloaikana.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Päätös                         | Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Lupalautakunta 26.08.2026 § 29 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Valmistelija                   | <p>Rakennustarkastaja Harri Mäenpää, puh. 0400 134 627</p> <p>Ulvilan kaupungin rakennusjärjestysehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.5.-22.6.2026 (30 pv) ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot MRA 6 §:n mukaisesti.</p> <p>Rakennusjärjestysehdotuksesta on saatu nähtävillä oloaikana neljä lausuntoa (Lupa- ja valvontavirasto, Satakuntaliitto, Satakunnan museo ja Fingrid) ja yksi muistutus (Suomen luonnonsuojeluliitto Ulvila ry).</p> <p>Saadut lausunnot ja muistutukset ovat esityslistan liitteenä. Lisäksi liitteenä on kooste saapuneista lausunnoista ja muistutuksista ja vastineet niihin.</p> <p>Rakennusvalvonta on käsitellyt rakennusjärjestysehdotuksesta saadut lausunnot ja tehnyt ehdotukseen niiden mukaisia tarkistuksia. Rakennusvalvonta esittää rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymistä lupalautakunnalle.</p> <p>Ehdotukseen ei ole tehty niin oleellisia muutoksia, että se tulisi asettaa uudelleen nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti.</p> |
| Esittelijä                     | Rakennustarkastaja Mäenpää Harri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Päätösehdotus                  | Lupalautakunta päättää hyväksyä lausuntojen pohjalta tarkistetun rakennusjärjestysehdotuksen ja esittää sitä edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja valtuustolle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Päätös                         | Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Valmistelija Hallintopäällikkö Kirsi Sainio-Lehtimäki, puh. 044 7373 373

Lupalautakunta on kokouksessaan 26.08.2026 § 29 päättänyt yksimielisesti hyväksyä lausuntojen pohjalta tarkistetun rakennusjärjestysehdotuksen ja esittää sitä edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja valtuustolle.

Rakentamislain 24 §:n mukaan päätös voidaan määrätä täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksellä kumotaan 1.7.2018 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Hyväksyttäväksi esitettävä Ulvilan kaupungin rakennusjärjestys on liitteenä. Oheismateriaalina on Ulvilan kaupungin rakennusjärjestysehdotus, josta näkyy tehdyt muutokset.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto päättää

- hyväksyä liitteenä olevan Ulvilan kaupungin rakennusjärjestyksen.
- että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.10.2026 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.
- että uuden rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksellä kumotaan 1.7.2018 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää valtuustolle, että valtuusto päättää

- hyväksyä liitteenä olevan Ulvilan kaupungin rakennusjärjestyksen.
- että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.10.2026 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.
- että uuden rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksellä kumotaan 1.7.2018 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti yksimielisesti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää valtuustolle, että valtuusto päättää

- hyväksyä liitteenä olevan Ulvilan kaupungin rakennusjärjestyksen.
- että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.10.2026 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.
- että uuden rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksellä kumotaan 1.7.2018 voimaan tullut rakennusjärjestys.

## Päätös