

Uusi rakennusjärjestys

Rakennuslautakunta 21.05.2025 § 48

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla uusi rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen tarkoitus on ohjata suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilymistä.

Rakennusjärjestys täydentää rakentamislakia, sen nojalla annettuja asetuksia sekä kunnan kaavoja. Sen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sijoittumista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä sekä muita näihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Kunnan eri alueilla voidaan antaa erilaisia määräyksiä.

Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos asemakaavassa, yleiskaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistuissa määräyksissä tai asetuksissa on asiasta toisin määrätty.

Lautakuntakäsittelyn jälkeen RakL 19 §:n mukaisesti rakennusjärjestysehdotus pidetään julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan kunnan jäsenille ja osallisille, joille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta, sekä lähetetään lausuntokierrokselle seuraaville tahoille:

- Ely -keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- tekniset lautakunnat: Taivassalon kunta, Vehmaan kunta, Uudenkaupungin kaupunki ja Paraisten kaupunki

Esittelijä rakennustarkastaja Jussi Lehto

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää asettaa rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnan jäsenille ja osallisille sekä lähettää rakennusjärjestysehdotuksen lausunnoille esittelytekstissä mainituille tahoille.

Käsittely kokouksessa

Keskustelussa rakennusjärjestyksestä yleensä ja rakennusoikeuksista rakennuslautakunta totesi Kustavin olevan lähellä sijaitsevia kilpailevia vapaa-ajan asutopainotteisia kuntia myönnettyjen rakennusoikeuksien suhteen perässä. Rakennuslautakunta totesi, että nykyään vapaa-ajan asunnot ovat tiloiltaan, kooltaan ja varustuksiltaan yhä useammin enemmän asuntoja kuin varsinaisesti mökkejä, kuten aiemmin. Pinta-alat ja varustetaso ovat nousseet ja trendi näyttäisi jatkuvan samaan suuntaan edelleen.

Rakennusoikeutta ehdotettiin myönnettävän loma-asumisen rakennuspaikalle 340 k-m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, on rakennusoikeus korkeintaan 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 340 k-m².

Rakennusten kerrosala saa olla enintään:
vapaa-ajan asuinrakennus 200 k-m², saunarakennus 30 k-m², vierasmaja 30 k-m², lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia saa rakentaa 80 k-m².
Talousrakennuksia saa olla kolme kappaletta.

Saariin, joihin ei ole tieyhteyttä:
Rakennusoikeutta ehdotettiin myönnettävän 290 k-m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus on korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 290 k-m². Rakennusten kerrosala saa olla enintään:
vapaa-ajan asuinrakennus 150 k-m², saunarakennus 30 k-m², vierasmaja 30 k-m², lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia saa rakentaa 80 k-m². Talousrakennuksia saa olla kolme kappaletta.

Muutettu päätösehdotus	Rakennusjärjestysluonnokseen muutetaan vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkojen osalta rakennusoikeudet käsittelyn kokouksessa mukaisiksi. Rakennuslautakunta päättää asettaa muokatun rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnan jäsenille ja osallisille sekä lähettää muokatun rakennusjärjestysehdotuksen lausunnoille esittelytekstissä mainituille tahoille.
Päätös	Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Täytäntöönpano	- kunnan jäsenet sekä osalliset - Ely-keskus - Varsinais-Suomen liitto - Tekniset lautakunnat: Vehmaan kunta, Taivassalon kunta, Uudenkaupungin kaupunki ja Paraisten kaupunki

Rakennuslautakunta 27.08.2025 § 67

Rakennuslautakunta lähetti uuden rakennusjärjestyksen lausuttavaksi ELY-keskukselle, Varsinais-Suomen liitolle, Taivassalon ja Vehmaan kunnille sekä Uudenkaupungin ja Paraisten kaupungeille lausuttavaksi. Liitteenä on korjattu rakennusjärjestys, johon on korjattu Ely-keskuksen lausunnon 6.8.2025 ehdotetut ja vaaditut muutokset ja korjaukset.

Esittelijä	rakennustarkastaja Jussi Lehto
Päätösehdotus	Rakennuslautakunta päättää asettaa rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnan jäsenille ja osallisille sekä tehdyt muutokset tiedoksi ELY-keskukselle.
Käsittely kokouksessa	Keskustelussa rakennusjärjestykseen tehdyistä muutoksista ELY-keskuksen lausunnon perusteella rakennuslautakunta palasi rakennusoikeuteen ja katsoi, että on kohtuullista mahdollistaa vapaa-ajan asunnoille lisää rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden nosto on perusteltua kiinteistönomistajien yhdenvertaisella kohtelulla verrokkikuntien, esimerkiksi Paraisten kaupunki, rakennusjärjestyksessä myöntämällä rakennusoikeudella. Alkuperäinen vapaa-ajan kiinteistöille myönnettävä rakennusoikeus on hyvin verrannollinen Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen myöntämälle rakennusoikeuden määrille. Lisäksi rakennuslautakunta haluaa painottaa, että Kustavin kunnassa on kattava oma ja osuuskuntien omistamat vesi- ja viemäriverkostot jotka mahdollistavat osaltaan rakentamista ja ettei rakennusoikeutta tarvitse käyttää kaikkea, mutta lautakunta haluaa mahdollistaa rakentamista.

Rakennusjärjestyksen muutokset lausuntojen mukaisiksi hyväksyttiin rakennuslautakunnassa muuten, mutta rakennusoikeuden osalta palautettiin loma asumiseen myönnettävä rakennusoikeus seuraavasti:

Rakennusoikeutta ehdotettiin myönnettävän loma-asumisen rakennuspaikalle 340 k-m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus vähenee suoraan suhteessa kiinteistön rakennuspaikan pinta-alaan, mutta on korkeintaan 340 k-m².

Rakennusten kerrosala saa olla enintään:

vapaa-ajan asuinrakennus 200 k-m², saunarakennus 30 k-m², vierasmaja 30 k-m², lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia saa rakentaa 80 k-m².

Talousrakennuksia saa olla kolme kappaletta.

Saariin, joihin ei ole tieyhteyttä:

Rakennusoikeutta ehdotettiin myönnettävän 290 k-m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus vähenee suoraan suhteessa kiinteistön rakennuspaikan pinta-alaan, mutta on korkeintaan 290 k-m². Rakennusten kerrosala saa olla enintään:

vapaa-ajan asuinrakennus 150 k-m², saunarakennus 30 k-m², vierasmaja 30 k-m², lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia saa rakentaa 80 k-m². Talousrakennuksia saa olla kolme kappaletta.

Muutettu päätösehdotus	Rakennuslautakunta päättää pitää loma-asumiseen tarkoitettujen kiinteistöjen myönnettävät rakennusoikeudet aiemmin päätetyn ehdotuksen mukaisina. Muuten rakennusjärjestykseen tehdyt muutokset hyväksytään. Päätös pannaan täytäntöön mahdollisista valituksista huolimatta.
------------------------	--

Päätös	Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
--------	---

Rakennusjärjestys lähetetään kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Täytäntöönpano	Kunnanhallitus
----------------	----------------

Tiedoksianto	ELY-keskus
--------------	------------

Kunnanhallitus 08.09.2025 § 188
53/10.03.00/2025

Esittelijä	kunnanjohtaja Rauno Peltola
------------	-----------------------------

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Kustavin kunnan rakennusjärjestyksen rakennuslautakunnan päätöksen mukaisesti ja esittää edelleen valtuustolle sen hyväksymistä.

Käsittely kokouksessa	Kunnanjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen, jonka mukaan rakennuslautakunnan päätösehdotusta muutetaan siten, että loma-asumisen rakennuspaikalle myönnettävän rakennusoikeuden määräksi
-----------------------	--

Ptk tark.

tulee 335 k-m². Muutos korjataan liitteenä olevaan rakennusjärjestykseen. Muilta osin rakennuslautakunnan ehdotus hyväksytään sellaisenaan ja esitetään edelleen valtuustolle sen hyväksymistä.

Kunnanhallituksen päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

Kunnanvaltuusto