



Kustavin kunta
kustavi@kustavi.fi

Viite: Lausuntopyyntö 26.5.2025

Lausunto, Kustavin kunnan rakennusjärjestysehdotus

Kustavin kunta on pyytänyt Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta. Kustavin voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2001.

ELY-keskuksen lausunto

Rakentaminen, maisema ja kulttuuriympäristö

Rakennusjärjestysehdotuksen 1.5 §:ssä Määritelmiä on määritelty, mitä rakennelmalla tarkoitetaan ja että rakennelma ei käytä rakennusoikeutta. Rakennelman määritelmän osalta jää kuitenkin epäselväksi, onko alle 10 m²:n kokorajoituksella tarkoitettu viitata ainoastaan vajoihin vai myös kohdassa mainittuihin kasvihuoneisiin, kesäkeittiöihin, leikkimökkeihin sekä jätesuojiin.

Ranta-alue on määritelty: "Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä enintään 300 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta."

ELY-keskus toteaa, että joissakin tilanteissa ranta-alue saattaa ulottua yli 300 metrin päähän rantaviivasta. Esimerkiksi avoimilla rannoilla tai vesistöön laskeutuvilla rinteillä ranta-alue on leveämpi kuin peitteisillä rannoilla. Alue jolla rakentamisen sijoittamisen yhtenä perusteena on rannan läheisyys, on myös ranta-aluetta.

Määritelmiin olisi hyvä lisätä vierasmajan määritelmä ja selventää, missä tilanteissa vierasmaja tulkitaan asuinrakennukseksi.

2.4 §:n Rakennuskohteen korkeusasema toiseksi viimeisessä kappaleessa sanotaan, että jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön.

Tarkoituksenmukaisempaa olisi edellyttää, että rakennus sijoitetaan rinteisellä rakennuspaikalla siten, ettei synny tarvetta tehdä korkeaa

sokkelia. Viimeisessä kappaleessa sanotaan: ” Kellarin lattiapintaa lukuun ottamatta on maanvastaisen lattian yläpinnan oltava vähintään 0,4 metriä rakennuksen ulkopuolella olevan maanpinnan yläpuolella.” ELY-keskus näkisi hyväksi tarkentaa että *kastuessa vaurioituvien rakenteiden* on oltava vähintään 0,4 metriä rakennuksen ulkopuolella olevan maanpinnan yläpuolella.

2.7 §:ään on tarpeen lisätä, että laitteen muodon, värityksen ja rakenteen lisäksi myös koon on sovellettava rakennukseen ja ympäristöön.

Kohdassa 3.1 § Suunnittelutarvealueet RakL 46 § kerrotaan alueidenkäyttölain 16 §:n ja rakentamislain 46 §:n mukaisesti, mitä suunnittelutarvealueella tarkoitetaan. Kustavin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on määritelty, että Kustavin kunnassa suunnittelutarvealueita ovat ranta-alueet sekä asemakaava-alueen ulkopuoliset alueet 200 metrin etäisyydellä asemakaava-alueen rajasta. ELY-keskus katsoo, että on hyvä määritellä, mitkä alueet Kustavissa katsotaan suunnittelutarvealueiksi, ja harkita, olisiko ne selvyyden vuoksi hyvä osoittaa kartalla.

3.2 §:n Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset viimeistä virkettä on syytä täydentää Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen mukaisesti: ”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen rakennuspaikan soveltuvuus sekä sen suojellulliset, historialliset ja luontoarvot *sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.*”

3.3 §:ssä Rakentamisen määrä, asuin- ja lomarakennuspaikat määrätään, että pysyvään asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 500 k-m². ELY-keskus pitää kerrosalaa liian suurena ja katsoo, että kerrosalaa ei tulisi korottaa nykyisin sallittavasta 350 kerrosneliömetristä, jotta rakentaminen sopeutuu maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Ehdotuksessa vapaa-ajan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 200 k-m²:n asuinrakennuksen ja yhteenlaskettu kerrosala saa olla 340 k-m². Saarilla, joihin ei ole tieyhteyttä, saa rakentaa 150 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen ja yhteensä 290 k-m². Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä vastaavat luvut ovat: loma-asuinrakennus 100 k-m² ja yhteenlaskettu kerrosala 180 k-m², saarilla 100 k-m² ja yhteenlaskettu 150 k-m². ELY-keskus pitää ehdotuksen sallimia kerrosaloja huomattavan suurina ottaen huomioon maiseman piirteet ja rakennetun ympäristön mittakaavan. ELY-keskus katsoo, että sallittua rakentamisen määrää ei tule merkittävästi korottaa voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksistä, jotta rantamaisemien luonnontilaisuus ja rakennetun ympäristön laatu ei merkittävästi heikkene.

Rakennusjärjestysehdotuksessa sallitaan sekä pysyvään että loma-asumiseen tarkoitetuille rakennuspaikoille kaksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen. ELY-keskus katsoo, että

loma-asumisen rakennuspaikoille tulee kuntaliiton mallin mukaisesti sallia vain yksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus. Kaksiasuntoisuus vaikuttaa rantamitoitukseen ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Rantojen käytön lisääminen voi heikentää ympäristön laatua, viihtyisyyttä ja luonnontilaisuutta.

ELY-keskus katsoo, että rakennusten kerrosluku tulee aina harkita tapauskohtaisesti. Joissain ympäristöissä kaksikerroksinen rakentaminen saattaa vaikuttaa liian korkealta ja toisaalta joissain ympäristöissä rinneratkaisu voi olla luontevin maaston ja maiseman kannalta. ELY-keskus pitää hyvänä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräystä, jonka mukaan lomarakennus voi olla 1½ - kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa.

Kohtaan 3.4 § Rakentamisen määrä, maalarakentaminen ELY-keskus suosittelee, että rakennusjärjestyksessä määriteltäisiin suurimmat sallitut rakennusoikeudet liitännäiselinkeinoille kuten Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksessä.

4.1 §:ää on tarpeen täydentää niin, että ranta-alueelle rakentamisen osalta erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuskohteiden maisemaan sopeutumisen ja hillityn värityksen lisäksi myös korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja kokoon.

4.3 §:ään Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta liittyen ELY-keskus toteaa, että voimassa olevan rakentamislain osalta on jossain määrin epäselvää, voidaanko rakennusjärjestyksellä määrätä ei-luvanvaraisten rakennusten vähimmäisetäisyydestä rantaviivasta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan on kuitenkin mahdollista antaa määräys esimerkiksi rannan ja rakennusten välillä säilytettävästä vyöhykkeestä, jolla kasvillisuus ja mahdollinen puusto säilytetään. Lisäksi rakennusjärjestysehdotuksen määräys ”tulee sijoittaa rantapuuston suojaan siten, että se ei muuta häiritsevästi rantamaisemaa” voitaisiin laajentaa koskemaan muutakin rantarakentamista.

ELY-keskus ehdottaa tarkentamaan 4.4 §:ää Käyttötarkoituksen muutos. Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön vaatii poikkeamisluvan, jos alueella ei ole asemakaavaa tai oikeusvaikutteista, rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa. ELY-keskus toteaa, että mikäli halutaan sallia käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen ilman poikkeamispäätöstä, tulee vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosalueet osoittaa rakennusjärjestyksen liitekartoilla. Alueiden rajauksen tulee perustua riittävään vaikutusten arviointiin. ELY-keskus ehdottaa lisäksi kohtaa poistettavaksi, mikäli tarkoitus vain on, että rakennusjärjestyksessä ei osoiteta alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos olisi mahdollista ilman poikkeamispäätöstä.

Kohdassa 5.2 § on tarpeen täsmentää RakL 42 §:ää vastaten, että uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi

luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.

5.3 §:n Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset kohtiin Aita ja tukimuuri, Aurinkosähköjärjestelmät, Ilmalämpöpumput, ilma-vesilämpöpumput, Julkisivuun kiinnitettävät laitteet, Kasvihuoneet ja kasvutunnelit kohtiin on tarpeen lisätä/tarkentaa, että luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske arvokkaita ja suojeltuja ympäristöjä ja kohteita. Lisäyksestä on käytävä yksiselitteisesti ilmi, että sillä viitataan 6.1 §:n luetteloon.

Kohtiin Aurinkosähköjärjestelmät ja Ilmalämpöpumput, ilma-vesilämpöpumput ELY-keskus suosittelee tarkennusta: "Järjestelmät sopeutetaan rakennukseen yhtenevällä tavalla siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa *eikä maisemaa*."

Tulee huomioida, että järjestelmät eivät suojellussa rakennuksessa tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä aina sovellu sijoitettaviksi pihajulkisivunkaan puolelle. Rakennusjärjestyksestä ei saisi jäädä mielikuvaa, että näiden järjestelmien sijoittaminen muualle kuin katujulkisivuun on aina mahdollista. Tästä esimerkkinä ovat erityisesti rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellut kohteet, mutta myös kaavalla ja muiden lakien nojalla suojellut rakennukset.

Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto, kun on kyseessä arvokas kulttuuriympäristö.

Aurinkosähköjärjestelmien osalta olisi hyvä määritellä Kuntaliiton mallirakennusjärjestystä vastaavasti luvanvaraisuudesta vapauttamisen osalta myös järjestelmän tehoraja (alle x kW tai kVA).

Ilmalämpöpumppujen osalta ELY-keskus suosittelee pohtimaan, olisiko hyvä tuoda esille, että ilmalämpöpumpun sijoittamisessa ja kiinnittämisessä rakennuksen rakenteisiin tulisi huomioida ilmalämpöpumpusta mahdollisesti viereiseen rakennukseen aiheutuva värinä, runkomelu ja ulkoapäin tunkeutuva meluvaikutus.

Liikuteltavien laitteiden osalta olisi hyvä arvioida, edellyttävätkö kohdassa mainitut liikuteltavat laitteet poikkeamislupaa. Aiemmin esim. saunalautojen ja asuntovaunujen on katsottu vaativan poikkeamislupaa, mikäli niitä on pidetty paikallaan useamman kuukauden ajan.

5.4 §:ään on tarpeen lisätä kohtaan "Julkisivun ja katon värisävyyn muutokset", että vapautus luvanvaraisuudesta ei koske arvokkaita ja suojeltuja ympäristöjä ja kohteita. Lisäyksestä on käytävä yksiselitteisesti ilmi, että sillä viitataan 6.1 §:n listaan. ELY-keskus ei pidä riittävänä, että vapautus luvanvaraisuudesta koskisi pelkästään suojeltuja rakennuksia.

6.1 §:ssä Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet määritellään, mitä tarkoitetaan arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla.

Luetteloon tulee lisätä

kohde, jonka museoviranomainen on inventoinnin yhteydessä todennut kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi,

valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (Museoviraston VARK-inventointi hyväksyttiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 7.11.2024. Kaikki alueet on esitetty Kulttuuriympäristön palveluikkuna -verkkosivustolla kyppi.fi.) sekä

erityislainsäädännön nojalla suojellut kohteet ympäristöineen (Rakennusperintölaki ja Kirkkolait).

Luettelo on syytä korjata, että RKY on valtakunnallisesti *merkittävät* rakennetut kulttuuriympäristöt ja VAMA taas valtakunnallisesti *arvokkaat* maisema-alueet.

Suojellun rakennuksen määritelmiä tulisi vielä täydentää, sillä rakennuksen suojeltuun tyyliin tai ominaispiirteisiin voivat kuulua myös mm. portaat, terassit ja parvekkeet sekä sisätiloissa esimerkiksi väliovet ja tulisijat yms. Kohtaa tulee täydentää myös niin, että kyseessä on vain esimerkkiluettelo, koska esimerkiksi sisätiloissa kiinteä sisustus saattaa olla vain joiltain listassa esitetyiltä osin kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Lisäksi sisätiloiltaan suojellut rakennukset on useimmiten suojeltu erityislainsäädännön nojalla, jolloin kunkin kohteen tarkat suojelumääräykset ja suojelun kohdentuminen käyvät ilmi suojelupäätöksestä.

Selvitysvaatimukseen olisi hyvä lisätä, että rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot.

Pykälän viimeisen kappaleen voisi kirjoittaa: ”Muinaismuistolain perusteella *museoviranomaiselta* tulee pyytää lausunto maankäyttöhankkeista, jotka kohdistuvat muinaisjäännösalueeseen tai sen lähiympäristöön.”

Rakennusjärjestystä olisi hyvä täydentää siten, että maalämmön pintajärjestelmän asentamista ei tulisi sallia ilman lupaa arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin tai rannoille, vaan on varmistettava, ettei siitä aiheudu haittaa maisemalle, perinnebiotoopeille tai tärkeälle kasvillisuudelle.

7.4 §:n Erityismääräykset ranta-alueilla ensimmäisen virkkeen loppuun ELY-keskus ehdottaa pientä muutosta sanamuotoon:

”Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina.”

ELY-keskus katsoo, että rantapuuston harventaminen on ristiriidassa luonnontilaisuuden kanssa ja voi heikentää rantamaiseman laatua. ELY-keskus ehdottaa, että pykälän viimeinen virke lyhennetään muotoon: "Rakennuspaikalla tulee rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto pääosin säilyttää." Lisäksi kohdassa olisi hyvä olla metrimäärä, jolla täsmennetään, mitä tarkoitetaan rantaviivan välittömällä läheisyydellä.

Ehdotuksen virkettä "Ranta-alueelle rakennettaessa rantaan on jätettävä vähintään 15 metrin suojavyöhyke" voitaisiin harkita muutettavaksi esimerkiksi muotoon "Ranta-alueelle rakennettaessa on rannan puolelle jätettävä vähintään 15 metrin *levyinen puustoinen* suojavyöhyke".

8.3 §:ssä, jossa käsitellään pengerryksiä, luiskia ja tukimuureja, voitaisiin ohjata käsittelemään tontin maastoa mahdollisimman vähän, muokkaamaan maastoa suorien muotojen sijaan luonnon muotoja mukaillen ja käyttämään paikalle tyypillistä kasvillisuutta, mikä olisi maiseman ja kestävän kehityksen kannalta hyväksi. Maaston muotoilussa tulee ottaa huomioon rakentamisolosuhteet, maaperä ja kulttuuriympäristö.

ELY-keskus toteaa, että 8.4 § Puut ja viherrakentaminen ohjaa viherrakentamista ilmastomuutoksen, luonnon ja viihtyisyyden kannalta kestäväan suuntaan. ELY-keskus ehdottaa, että lisäksi ohjattaisiin käyttämään alueelle tyypillistä kasvilajistoa.

8.7. §:ään olisi tarpeen tarkentaa siten, että määräykset Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen mukaisesti eivät erottele yksityistalouksia ja yrityksiä. Pykälään olisi hyvä lisätä myös kompostorit.

9.1 §:ssä Rakennuksen tai sen osan purkaminen mainittuja selvitysvaatimuksia tulisi täydentää niin, että hakijan tulee tarvittaessa toimittaa selvitys myös rakennuksen *kunnosta*.

11.1 §:ään Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen voisi täydentää: "Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto *ja juuristoalue* on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi."

ELY-keskus suosittelee lisäksi, että rakennusjärjestyksessä rajoitettaisiin sallittua katosten ja terassien määrää ja kokoa. Suuri katosten ja terassien osuus voi häiritä maisemaa ja muuttaa rakennetun ympäristön luonnetta ja mittakaavaa. Katosten ja terassien rakentamisella on vaikutusta myös luontoon, vesiolosuhteisiin ja ilmastokestävyyteen.

Luonnonsuojelu

Kohdassa 3.3 § nostetaan rakennuspaikkojen sallittuja enimmäiskerrosaloja huomattavasti verrattuna Kustavin kunnan voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Tämä johtaa väijäämättä rakennuspaikkojen ympäristön ja luontoarvojen hävittämiseen

nykytilanteeseen verrattuna, eikä edistä EU:n biodiversiteettistrategian tavoitetta luontokadon pysäyttämisen saavuttamista, johon Suomi on sitoutunut. Uudessa rakennusjärjestyksessä kuitenkin korostetaan tonttien rakentamattomien osien säilyttämistä mahdollisimman luonnontilaisina, mikä osaltaan kompensoi tätä muutosta verrattuna voimassa olevaan rakennusjärjestykseen, jossa tätä ei ole korostettu. Todennäköisesti nämä määräykset eivät kuitenkaan riittävästi kompensoi rakentamisen aiheuttamia haittoja, minkä takia ELY-keskus suosittelee, että enimmäiskerrosaloja ei koroteta tai että korotukset toteutetaan ainakin maltillisesti.

Kohdassa 7.1 § on asianmukaisesti korostettu alueen luontaisten kasvilajien käyttöä istutuksissa. Tässä kohdassa on syytä korostaa, että istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja (vieraslajilla tarkoitetaan kasvia, eläintä tai muuta eliölajia, jonka siirtymistä luontaisen levinneisyysalueen ulkopuolelle ihminen on tahattomasti tai tarkoituksella edesauttanut). Vieraslaji on siis ihmisen myötävaikutuksella ylittänyt luontaiset leviämisesteet, kuten mantereiden, meren tai vuoriston, ja levinnyt alueelle, minne se ilman ihmisen apua ei olisi vielä luontaisesti levinnyt.) Mitään vieraslajia, myöskään niitä, jotka eivät kuulu EU:n tai kansalliseen vieraslajiluetteloon, ei saa päästä leviämään ympäristöön (vieraslajilaki 3 §). Vieraslajien lista on vieraslajit.fi -sivustolla.

Kohdassa 7.1 § selvitysvaatimus on kirjattu siten, että sen perusteella toimijan on vaikea tunnistaa, milloin ja missä tilanteessa uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä. Tätä voisi täsmentää tai kytkeä esimerkiksi niin, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on Kustavin kunnan viranomaisen pyynnöstä selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

Eriytynyt huomio hankkeissa tulee kiinnittää luontodirektiivin liitteen IV(a) ns. tiukasti suojeltuihin lajeihin (esim. liito-orava, lepakot). Lepakot kytkeytyvät myös purettaviin rakennuksiin, joiden yhteydessä on tarpeen arvioida ja ottaa huomioon, onko purettavan rakennuksen osalta tarpeen selvittää rakennuksen luonne erikseen lepakoiden kannalta. Rakennusten purkamisen yhteydessä on myös syytä tunnistaa, pesiikö rakennuksissa lintulajeja, joiden toistuvasti käytössä olevat pesät ovat ympärivuotisesti suojeltuja (kuten tervapääsky).

7.4 § kohdassa on kiitettävällä tavalla pyritty huomioimaan, että tontti säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena. Tähän voisi kuitenkin selkeyttää asian koskevan kaikkea rakentamista, esim. myös maanmuokkausta ruoppausten osalta.

7. lukuun Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa voisi vielä lisätä oman pykälänsä lintuturvallisesta rakentamisesta Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen mukaisesti. Mallin yleisluonteisen kirjauksen lisäksi voisi kuitenkin viitata vielä esimerkiksi Helsingin kaupungin ohjeistukseen, josta löytyy tarkempia yksityiskohtia, miten

törmäysriskejä voidaan vähentää

(<https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Lintuturvallinen-rakentaminen.pdf>).

Ilmasto ja kiertotalous

Rakennusjärjestysehdotuksen kohdassa 3.3 § määritellään rakennusten suurimmat sallitut kerrosalat. Rakentamisen määrän kasvu lisää rakentamisen hiilipäästöjä ja käytön aikaisia päästöjä. Kasvullisen alan väheneminen pienentää maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoja ja -nieluja sekä heikentää ilmastonmuutokseen sopeutumista. ELY-keskus katsoo, että kerrosaloja ei tule nostaa voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisista enimmäismääristä.

Kaksiasuntoisuus edellyttää enemmän pihatoimintoja ja siten rakennettaessa kasvullisille alueille pienentää maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoa, heikentää paikan luonnonalaisuutta ja ilmastonmuutokseen sopeutumista. ELY-keskus katsoo, että vapaa-ajan rakennuspaikoilla ei tule sallia kaksiasuntoisuutta.

Kiertotalousnäkökulma on huomioitu rakennuksen purkamista koskevassa luvussa 9, jossa kehoitetaan noudattamaan kiertotalouden periaatteita ja uudelleenkäyttämään rakennusten osia ensisijaisesti rakennuspaikalla. Kiertotalouden käsite on hyvä määritellä rakennusjärjestyksessä.

Olisi hyvä lisätä rakennusjärjestykseen myös muita ilmastotavoitteita tukevia määräyksiä, kuten esimerkiksi: "Rakentamisessa tulee hyödyntää alueen rakentamisessa muodostuvia massoja sekä suosia vähähiilisiä ja laadukkaita materiaaleja" ja "Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa on edistettävä energiatehokkuutta".

Rakentamiskorkeudet

Lause "Alueellinen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on määritellyt ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille" on Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksessä oleva lisätieto rakennusjärjestyksen laatijoille, eikä sitä tarvita valmiissa rakennusjärjestyksessä. Aluehallinnon uudistuessa kyseinen virasto lakkaa vuoden 2025 lopussa.

Rakentamiskorkeutta koskeva määräys kaipaa tarkennusta. Mereen rajoittuvilla *tai muilla alavilla rakennuspaikoilla* kosteudelle alttiiden rakenteiden alin rakentamiskorkeus *ilman aaltoiluvaraa N2000-järjestelmässä* on 2,4 m.

Järviä ja jokia koskeva määräys on Kustavin olosuhteisiin tarkoituksenmukainen.

Pohjavedet

Rakennusjärjestyksen 6. luvun otsikkona on Rakentaminen pohjavesi- ja muilla erityisalueilla, mutta määräyksissä ei ole mitenkään huomioitu pohjavesialueita. Rakennusjärjestykseen tulee lisätä määräykset koskien rakentamista pohjavesialueilla Kuntaliiton mallirakennusjärjestys 26 §:n mukaisesti.

Pilaantunut maaperä

Rakennusjärjestyksen kohtaan 6.2 § on kirjattu pilaantunutta maaperää koskien: "Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle." Pilaantuneesta maaperästä ja sen puhdistamisesta tulee ympäristönsuojelulain mukaisesti ilmoittaa aina valtion valvontaviranomaiselle. Määräykseen tulee lisätä, että pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava myös valtion valvontaviranomaiselle.

Vesilain valvonta (pintavedet)

Vesialueella tehtävät toimenpiteet ja rakenteet olisi hyvä olla omana kohtanaan rakennusjärjestyksessä.

ELY-keskus ehdottaa lisättäväksi rakennusjärjestykseen:

Laiturit tai muut vesialueelle tehtävät rakenteet saattavat vaatia vesilain (587/2011) mukaisen luvan rakentamislain mukaisten velvoitteiden lisäksi. Tavanomaista suuremmissa laitureissa tulee luvan tarve varmistaa vesilain valvontaviranomaiselta. Aallomurtajissa, vesialueen täytöissä tai vastaavissa vesitaloushankkeissa vesilain mukainen luvan tarve on tärkeää varmistaa vesilain valvontaviranomaiselta kaikissa tapauksissa.

Valtion valvontaviranomaiselle tulee tehdä vesilain (Vesilaki 587/2011, 2 luku 15 §) mukainen kirjallinen ilmoitus mm. vesialueen ruoppauksista, vesistön alituksista, ja maa-aineksen ottamisesta vesistön pohjasta.

Liikenne

ELY-keskus, joka toimii maantielain mukaisena tienpitoviranomaisena, toteaa hyvänä asiana, että rakennusjärjestyksessä on annettu määräyksiä pysäköinnistä myös polkupyörien osalta. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä olisi hyvä antaa myös laadullisia määräyksiä mm. sääsuojasta ja runkolukittavuudesta esimerkiksi liike- ja toimitilarakentamiselle.

1.3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot -kohtaan on hyvä lisätä "Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset."

2.5 § Tontin rakennusalueen rajan ylittäminen -kohtaan on hyvä lisätä
”Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tarvittaessa haettava
tienpitäjältä luvat ja kuultava tienpitoviranomaista naapurina.”

2.7 § Mainos- ja muut vastaavat laitteet -kohtaan on hyvä lisätä
”Maantien käyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee
tienpitoviranomaista kuulla naapurina.” Lausuntoa pyydetään
mainostoimenpideluvan hakemusta varten. Tienpitoviranomainen arvioi
mainoksen sijoituspaikkaa sekä mainoksen ulkoasua
liikenneturvallisuuden näkökulmasta.

5.3 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä
koskevat määräykset -kohtaa olisi hyvä tarkentaa lisäämällä
määräyksessä sopivaan kohtaan: ”Kun kiinteistö rajautuu maantiehen,
on tarvittaessa haettava tienpitäjältä luvat ja kuultava
tienpitoviranomaista naapurina.”

8.10 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet –kohtaan tulee lisätä:
”Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, hulevesien hallinta tulee
kiinteistöllä suunnitella siten, ettei hulevesiä johdeta maanteiden
sivuojiin tai kuivatusjärjestelmään.”

Lausunto on laadittu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Ympäristö ja
luonnonvarat -vastuualueen alueidenkäytön yksikössä yhteistyössä
luonnonsuojeluyksikön, vesiyksikön ja ympäristönsuojeluyksikön sekä
Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muuta lausuttavaa.

Ylitarkastaja

Ulla Riipinen

Ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/3937/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/3937/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 06.08.2025 16:56

Ratkaisija Riipinen Ulla 06.08.2025 16:59