

Vastaukset rakennusjärjestysehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

Ympäristöjuristi Nina Mattila 9.1.2024:

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Luvanvaraisuudesta vapautetut toimenpiteet eivät saa heikentää rakennusten palo- tai poistumisturvallisuutta tai onnettomuustilanteessa toimimisen mahdollisuutta. Julkisivutoimenpiteissä pelastuslaitos esittää, ettei parvekelasituksen toteuttamista vapauteta sammutuslaitteistoilla suojatuissa rakennuksissa. Tavanomaisesti parvekkeen muuttaminen lasitetuksi edellyttää sammutuslaitteistoilla suojatuissa taloissa suojauksen laajentamista lasitetulle parvekkeelle. Ilmeisesti rakennusjärjestyksessä on tarkoitettu kaupunkikuvaan tai ympäristöön oleellisesti vaikuttamattomien aurinkopaneelien tai-keräinten asentamista tai rakentamista. Esimerkki tai ohje täsmentäisi, mitkä olisivat vapautettu luvanvaraisuudesta.

Vastaus:

Rakennusjärjestyksen vapautuksilla ei ole vaikutusta pelastuslain mukaisiin rakennuksen omistajan ja haltijan velvollisuuksiin. Lisäksi rakennusjärjestyksen 3 §:n mukaan suoritettu toimenpide voidaan määrätä jälkikäteen poistettavaksi, mikäli se ei terveellisyydeltään tai turvallisuudeltaan täytä kohtuullisia vaatimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 126.2 § §:n 13 kohdan mukaan toimenpidelupaa edellyttää vain kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavan aurinkopaneelin tai -keräimen asentaminen tai rakentaminen. Näin ollen vapautus toimenpideluvanvaraisuudesta koskee nimenomaan niitä. Aurinkopaneelien rakentamista koskevat ohjeet on poistettu rakennusjärjestyksestä, mutta eri toimenpiteiden toteuttamista koskevia ohjeita voidaan antaa erikseen esimerkiksi rakennusvalvonnan laatimilla ohjekorteilla, joiden päivittäminen on myös yksinkertaisempaa.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

3 § Vapautukset luvanvaraisuudesta, toimenpideluvat: Kiitämme rakentamislain mukaisista uudistuksista ja byrokratian vähentämisen tavoittelemisesta. Ei muuta lausuttavaa.

3A Perheasuntojen määrä: Asumisen monimuotoisuus ja monipuolinen asuntorakenne ovat keskeisiä tavoitteita. Asuntomarkkinoiden sääntelykeinoja tulee ottaa käyttöön vain harkiten ja hyvin perustellen. Sääntelyllä ei lähtökohtaisesti tulisi ratkaista asuntojen pinta-alojen muodostumisesta. Tämä voi luoda ongelmallisia tilanteita myös rakennuksen käytön aikana. Huoneistojen yhdistämiset tai muut vastaavat omistajien tavoitteiden kannalta olennaiset muutokset voisivat olla rakennusjärjestyksen vastaisia ja vaatisivat käsittelyssä aina poikkeamisluvan. Lähtökohtaisesti tulisi sallia markkinoiden tuottaa sellaisia asuntoja, joita asunnon tarvitsijat haluavat ostaa. Toisaalta taloyhtiöissä on havaittu, että yksipuolinen taloyhtiön sisäinen omistus rakenne voi aiheuttaa haasteita esimerkiksi korjauslainojen saatavuudessa. Valtaosin ei-asukkaiden omistuksessa oleva asuinrakennus voidaan kategorisoida yrityslainojen luokkaan, joka tarkoittaa tavanomaista kireämpiä ja kalliimpia lainaehtoja. Taustalla on kiristynyt pankkisääntely. Täysin yksipuolinen asuntokanta esimerkiksi vain pienten asuntojen taloyhtiö on alttiimpi myös muunlaisille asuntomarkkinoiden lieve ilmiöille, kuten esimerkiksi ammattimaiselle airbnb toiminnalle. Mitä monipuolisempi asuntomuoto taloyhtiössä on, sitä vähemmän syntyy asuinrakennuskohtaista keskittymistä omistusmuodon tai asukasrakenteen osalta.

Vastaus:

Ehdotuksen mukainen perheasuntovaatimus koskee vain uusien asuinkerrostalojen rakentamista ja olemassa olevien liike- tai toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista. Lisäksi näissäkin tapauksissa perheasuntoja tulee olla vähintään 25 %: a. Muutoksen tarkoituksena on nimenomaan asuntorakenteen monipuolistuminen. Rakentamisen suhdannetilanteesta ja saapuneesta palautteesta johtuen kaupunginvaltuustolle ehdotetaan, että perheasuntovaatimusta koskeva 3A § tulee kuitenkin voimaan vasta 1.1.2025. Muilta osin valmisteltu rakennusjärjestys tulisi voimaan 1.2.2024. Rakentamislaki tulee edellyttämään rakennusjärjestyksen kokonaisvaltaista päivittämistä. Laajemman päivitystyön yhteydessä on mahdollista myös arvioida perheasuntovaatimuksen sisältöä ja voimaantuloajankohtaa uudelleen, kun rakentamisen suhdanteista on kertynyt enemmän tietoa.

Vanhusneuvosto

Ehdotuksessa tulee huomioida ikäihmisten palveluasumisen ja välimuotoisen asumisen ratkaisut.

Vastaus:

Ehdotuksen 3 A §:n mukainen ns. perheasuntovaatimus ei koske erityisasumista. Esimerkiksi tehostetun palveluasumisen yksiköt jäävät soveltamisalan ulkopuolelle kokonaan. Niissä kohteissa, joita vaatimus koskee, perheasunnolla tarkoitetaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa, jonka minimipinta-ala on 63 htm², joka on hyvin soveltuva myös monille ikäihmisille.

Museokeskus

Museokeskus pitää 3 §:n alun aiempaa muotoilua yleisesti ottaen hieman selkeämpänä kuin nyt esitettyä uutta muotoilua. Vapautuksia koskevaa kohtaa olisi hyvä täydentää vielä seuraavasti: Pykälän 3 alun tekstiä vapautusten luvanvaraisuudesta on syytä korostaa lihavoinnilla vielä enemmän, jotta asia tulee varmasti huomatuksi:

Tässä pykälässä mainitut vapautukset luvanvaraisuudesta (kohdat 1-9) eivät koske toimenpiteitä, jotka kohdistuvat asemakaavassa, yleiskaavassa, **maakuntakaavassa** tai lailla suojeltuun ympäristöön taikka asemakaavassa, yleiskaavassa tai lailla suojeltuun tai kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaseen rakennukseen.

Tässä pykälässä mainitut **vapautukset** luvanvaraisuudesta (kohdat 1-9) **eivät koske** toimenpiteitä.

Museokeskus katsoo, että 3 §:ään olisi tarpeen lisätä maininta: ”Jos kohteen tai alueen suojelustatuksesta on epäselvyyttä, tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.” Samaan yhteyteen voisi lisätä kehotuksen tutustua 4 §:ään, jossa määrätään rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön.

Päivitetystä rakennusjärjestyksestä on poistettu kaikki maininnat ilmalämpöpumpuista. Museokeskus pitää edelleen tarpeellisena, että suojelukohteisiin asennettavien ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköiden sijoittelu edellyttää lupamenettelyä. Myös aurinkopaneelien ja -keräinten luvanvaraisuutta suojelukohteissa ja -alueilla on syytä terävöittää.

Ehdotuksessa muutettujen kohtien lisäksi museokeskus on kiinnittänyt huomioita muiden kulttuuriperintöä koskevien pykälien muotoiluihin, joihin esitämme pieniä päivityksiä. 7 §:n muinaisjäännöksiä koskevaa kohtaa museokeskus esittää muutettavan siten, että siitä poistetaan sanat hyvissä ajoin (Suunnittelun yhteydessä on selvítettävä rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä mahdollisesti sijaitsevat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamat kiinteät muinaisjäännökset ja muut arkeologiset kohteet sekä oltava hyvissä ajoin näiden osalta yhteydessä museoviranomaiseen.) 8 §:n hulevesiä ja kult-

tuuriympäristöä koskevasta kohdasta museokeskus esittää poistettavan sanan erittäin (-- Hulevesiä ei saa johtaa katu- tai muulle yleiselle alueelle, poikkeuksena kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaat rakennukset ja aluekokonaisuudet.)

Vastaus:

Asemakaavassa, yleiskaavassa tai lailla suojeltuun ympäristöön taikka asemakaavassa, yleiskaavassa tai lailla suojeltuun tai kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaseen rakennukseen kohdistuvat toimenpiteet edellyttävät ehdotuksen mukaan kuitenkin aina lupaa. Luvanvaraisuuden keventämisestä huolimatta on haluttu varmistua siitä, että rakennussuojelulliset arvot eivät vaarannu. Suojelua koskevia päätöksiä on noudatettava ja MRL 118 §:n mukaisesti rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Rakennusvalvonta on ohjannut ja ohjaa tarvittaessa rakennushankkeeseen ryhtyvät ottamaan yhteyttä museokeskukseen.

Selkeyden vuoksi nykyinen ohjeita koskeva 3A § poistetaan rakennusjärjestyksestä. Ohjeita voidaan tarvittaessa antaa esimerkiksi helpommin päivitettävillä erillisillä rakennusvalvonnan ohjekorteilla.

Lähtökohtaisesti hulevesiä ei saa johtaa katu- tai muulle yleiselle alueelle. Pykälässä on mahdollisuus poiketa tästä pääsäännöstä kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaiden rakennusten ja aluekokonaisuuksien kohdalla, joiden ympäristökäsittelyyn liittyy katualueelle sijoitetut loiskekivet ja hulevesiviemäriin johtavat hulevesikourut. Ehdoton kiello johtaa hulevedet kadulle aiheuttaisi ajan myötä yhden historialliselle kaupunkikuvalla ominaisen piirteen katoamiseen, mikäli asiassa ei voitaisi sallia poikkeusta kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaiden rakennusten ja aluekokonaisuuksien kohdalla. Ei ole kuitenkaan syytä laajentaa tätä poikkeusta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Toimenpiteiden luvanvaraisuutta koskevan kohdan 3 § alussa on maininta, etteivät 3 §:ssä luetellut vapautukset luvanvaraisuudesta koske toimenpiteitä, jotka kohdistuvat asemakaavassa, yleiskaavassa tai lailla suojeltuun ympäristöön taikka asemakaavassa, yleiskaavassa tai lailla suojeltuun tai kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaseen rakennukseen. On perusteltua säilyttää em. arvokohteiden rajaaminen vapautusten ulkopuolella. Nykyisen rakennusjärjestyksen kohta 3A § Ohjeita laitteiden sijoittamisesta korvataan uudella kohdalla 3A § Perheasuntojen määrä. ELY-keskus kiinnittää huomiota kohdan 3A nykyisen sisällön poistumiseen. Ilmalämpöpumppujen, aurinkopaneelien ja -keräinten sekä lautasantennien sijoittamisen ohjeistus olisi tarpeellinen osa rakentamisen ohjausta, sillä em. laitteiden sijoittelulla voi olla merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan. Joidenkin kuntien rakennusjärjestyksissä on sivun marginaaliin liitettynä kyseiseen §:ään liittyviä ohjeita hyväksyttävistä ratkaisuista. Esimerkiksi samaan tapaan em. ohjeistus laitteiden sijoittamisesta toisi lisäinformaatiota rakennusten omistajille. Joidenkin toimenpiteiden luvanvaraisuus vaihtelee kaupunginosittain. Selkeyttä ajatellen olisi hyvä esittää ko. kaupunginosien rajausta liitekartalla.

Vastaus:

Nykyinen ohjeita koskeva 3A § poistetaan selkeyden vuoksi rakennusjärjestyksestä. Ohjeita voidaan tarvittaessa antaa esimerkiksi erillisillä ohjekorteilla, joiden päivittäminen on yksinkertaisempaa kuin rakennusjärjestyksen muuttaminen. On myös tarkoituksenmukaista, että rakennusjärjestys sisältää velvoittavia määräyksiä ja ei-velvoittavat ohjeet annetaan erikseen. Keskustaan kuuluvia ns. numerokaupunginosia koskien toimenpiteet ovat edellyttäneet

toimenpidelupaa jo pitkään eikä erilliselle liitekartalle on havaittu olevan tarvetta.

Vammaisneuvosto

Esteettömyydessä usein huomioidaan parhaiten rakennettu ympäristö eli esteettömyys liittyy silloin rakentamiseen ja kiinteiden tilojen, kulkemiseen ja liikenteen ja ympäristöjen toimivuuteen. Esteettömyyden rooli laajenee koko ajan, ei ole enää kyse pelkistä kiinteistä esteistä, vaan esteellisyyden eri olemuotoja ja haasteita syntyy jatkuvasti. Esteettömyyttä voisi täten kutsua monikerrokselliseksi ja tulevaisuudessa esteettömyyden rooli tulee laajenemaan ja siten esiintymään lisääntyvässä määrin myös monissa eri muodoissa.

Erityisesti yleiseen käyttöön tarkoitettujen ja käyttäjiä palvelevien kulkureittien, esteettömien ja myös muiden palvelevien tilojen ja laitteiden määrittelyjen, suunnittelun, toteutuksen ja toimivuuden on oltava esteettömyyden vaatimalla tasolla. Suunnittelun ja toteutuksen kohdalla pitää huomioida vähintään esteettömyysasetus 241/2017 ja EU:n Esteettömyysdirektiivi. Näiden lisäksi pitää huomioida myös käyttöturvallisuusasetus 1007/2017. Huomiota pitää myös aina kiinnittää tasa-arvoisuuden ja yhdenvertaisuuden toteutumiseen.

Turun kaupungin vammaisneuvosto haluaa erityisesti huomioida rakennusjärjestysehdotuksessa, että esteettömyyden tulee olla koko rakennusjärjestysehdotuksessa läpileikkaava teema, ja se tulee määritellä jokaisessa asiakohdassa erikseen konkreettisin esimerkein. Tällä hetkellä esteettömyys on rakennusjärjestysehdotuksessa jätetty melko marginaaliseen osaan. Tästä esimerkkinä voisi rakennusjärjestysehdotuksen kohta 6 julkinen kaupunkitila ja esteettömyys, 33 § kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet, jossa esteettömyyden konkreettiset toteuttamisen ratkaisut ja toimenpiteet ovat jätetty melko yleiselle tasolle.

Esimerkkikuvat ovat erittäin hyvä tapa havainnollistaa esteettömyyttä parantavia asioita. Toimivista esteettömyysratkaisuista esimerkillisiä malleja antaa Sujuva- sivusto, joka on asemaympäristön esteettömyyssuunnittelua sujuvoitettava visualisoitu kooste esteettömyysmääräyksistä, -ohjeista ja -suosituksista. Yksikertaisesti yksittäinen rakennus, rakennelma (esim. pysäkki tai pysäkkikatos oheislaitteineen) tai ympäristö liikenneyhteyksineen on esteetön ja saavutettava silloin, kun em. asioihin on helppoa päästä, ne ovat helposti havaittavia ja niitä on helppoa käyttää. Lisäksi em. asioiden on oltava kaikille käyttäjille miellyttäviä, ymmärrettäviä, turvallisia ja toimivia, ja niissä olevat tilat tai laitteet ovat mahdollisimman loogisia ja helpokäyttöisiä.

Esteettömyyden suunnittelussa, toteuttamisessa ja ylläpidossa on syytä ottaa huomioon myös muut esteettömyyden osa-alueet kuin pelkästään liikkuminen. Näitä ovat liikkumisen, näkemisen, kuulemisen, hahmottamisen ja ymmärtämisen esteettömyys sekä viihtyisyys ja turvallisuus. Esteettömyys ratkaisee monia toiminnallisia ongelmia, jotka liittyvät elämän eri osa-alueisiin. Mitoituksessa on otettava huomioon pyörätuolin tai liikkumisen apuvälineiden käyttämisen lisäksi toisen ihmisen apu; fyysinen avustaminen ja ohjaus sekä neuvonta ja opastus. Erityisesti huomiota kannattaa kiinnittää rakennuksien, rakennelmien ja niihin liittyvien ympäristöjen, kulkuneuvojen ja liikenneyhteyksien, eri laitteiden suunnittelu- ja toteutusvaiheessa esim. detaljeihin, asennuksiin ja mitoituksiin, joilla on suuri merkitys tilojen lopullisen esteettömyyden ja saavutettavuuden onnistumiseen.

Turun vammaisneuvosto haluaa, että Turun kaupunkia koskevien eri hankkeiden suunnittelijat ja toteuttajat ovat yhteydessä koko rakennusprojektien ajan vammaisneuvoston kanssa, että hankkeen toteutuksesta saadaan mahdollisimman toimiva kaikille käyttäjille. Yhteistyö pitää olla erittäin positiivisesti esteettömyyden ja saavutettavuuden huomioonottavaa ja rakentavaa. Toivomme myös, että Turun kaupungin esteettömyyssohjeistusta käytetään suunnittelussa pääasiallisena ohjenuorana.

Vastaus:

Rakentamislain voimaantulo tulee edellyttämään rakennusjärjestyksen kokonaisvaltaista uudistamista. Mahdollisuudet esteettömyyden liittyvien asioiden parempaan huomioon ottamiseen rakennusjärjestyksessä tutkitaan rakennusjärjestyksen laajemman päivitystyön yhteydessä.

Turun pientalojen keskusjärjestö ry

3A §: TPK kiinnittää huomiota kerrostalojen huoneisto- ja pinta-ala jakautumaan 3A §. TPK:ssa katsomme, että perheasunnoiksi luonnehdittujen huoneistojen osuuden pitää olla vähintään 30 % ja perheasunnon pinta-alan vähintään 70 m². Lisäksi on tarpeen edellyttää kaksioden osuudelle myöskin minimiosuus 30 % ja vähintään 55 m² pinta-ala. Loput 40 % voivat olla yksiöitä, mutta niissäkin minikoon pitää olla vähintään 28 m². Tärkeimpinä syinä näemme tasapainoisen väestökehityksen toteutuvan ainoastaan tarjoamalla monipuolisia asumisvaihtoehtoja nykyisille ja tuleville turkulaisille. Rakentaminen on Turussa painottunut lähes kokonaan kerrostalojen rakentamiseen ja siinä hyvin pienten yksiöiden ja kaksioden osuuteen. Turku on karkottanut perheet ja väljempää asumista tavoittelevat asukkaat rajojen ulkopuolelle. Myös nuoret, yksin asuvat ja pariskunnat toivovat enemmän tilaa viihtyvyyden lisäämiseksi ja etätyön mahdollistamiseksi. Uusissa kerrostaloasunnoissa on liian vähän säilytystilaa ja huoltotilaa vaatteille, harrastusvälineille ja kodin ylläpitoon liittyville tarvikkeille.

3 §: Parannuksena rakennusjärjestysehdotuksessa näemme alle 20 m² piharakennelmien vapauttamisen rakennusluvasta 3 § (lukuun ottamatta kaupunginosa I-IX). Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on kuitenkin rakennettava säännösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta. Pihamaan rakenteiden ja laitteiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille tarpeetonta haittaa.

Ulkoanniskelualueet: 5. luvun 23 §:n mukaan pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin ja rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, vihreä, ympäristön kannalta kestävä ja viihtyisä ja ettei se aiheuta haittaa naapureille. Pihamaan rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueelliset ominaispiirteet ja myös sen kulttuurihistorialliset arvot. Rakennelmana tai aidattuna toteutettavien (alle 6 kk) ulkoanniskelualueiden luvanvaraisuudesta ei saa luopua. Aittaamisen luvalla ei saa kesäterassitoimintaa aloittaa. Tässä viittaamme ulkoanniskelualueiden sijoittamiseen pientalojen, päiväkotien ja koulujen välittömään läheisyyteen. Anniskelualueen sijoittamisessa tulee myös pyytää ehkäisevän päihdetyön lausunto.

Ilmoitusmenettely: Koska joissain tilanteissa voi syntyä epäselvyyttä minkälainen rakennelma on luvallista rakentaa ilman rakennuslupaa, esitämme epäselvissä tapauksissa ilmoitusmenettelyä. Tontin omistaja voisi näin tehdä ilmoituksen rakennusvalvontaan, jonka olisi kahden viikon kuluessa reagoitava asiaan. Hakijan ei tarvitsisi ennalta tietää, tarvitaanko ja millainen lupa rakennushankkeelle, vaan hakemuksesta alkaen kaupungilla olisi 2 vk aikaa ilmoittaa vaatiiko rakennelma rakennusluvasta tai toimenpideluvan. Tässä emme kuitenkaan tarkoita ravintolan ulkopuolella olevia anniskeluterasseja, joilta rakennuslupa tulee edelleen vaatia.

Vastaus:

Kaupunginvaltuusto on 13.2.2023 § 29 hyväksynyt Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteet. Samalla valtuusto on päättänyt, että rakennusjärjestystä tulee päivittää tavoitteena lisätä siihen asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukaiset perheasuntoja koskevat vaatimukset. Asunto- ja maapoli-

tiikan periaatteiden valmistelun yhteydessä on todettu, että perheasuntovaatimus on tarpeen, koska erityistä huolta on herättänyt asuntorakenteen yksipuolistuminen ja erityisesti pienten asuntojen erittäin suuri määrä tuotannosta. Periaateasiakirjassa on ollut jo aikaisemmin 20 %:n velvoite perheasuntojen tuotantoon rakennushankkeiden kokonaisasuntotuotannosta. Velvoite on johtanut jossain tapauksissa siihen, että toteutetaan hyvin pieniä kahden makuuhuoneen asuntoja ko. velvoitteen täyttämiseksi. Tämän mahdollisuuden poistamiseksi hyväksytyissä asunto- ja maapolitiikan periaateissa edellytetään, että perheasunnon tulee olla kooltaan vähintään 63 htm². Minimikokovaatimuksella pystytään varmistamaan se, että syntyvät asunnot ovat riittävän kokoisia todellisiksi perheasunnoiksi. Myös perheasuntojen määrää koskevaa tavoitetta nostettiin aiemmista periaatelinjauksista poiketen 20 %:sta 25 %:iin. Muutoksen tarkoituksena on nimenomaan asuntorakenteen monipuolistuminen. Rakentamisen suhdannetilanteesta ja saapuneesta palautteesta johtuen kaupunginvaltuustolle ehdotetaan, että perheasuntovaatimusta koskeva 3A § tulee kuitenkin voimaan vasta 1.1.2025. Muilta osin valmisteltu rakennusjärjestys tulisi voimaan 1.2.2024. Rakentamislaki tulee edellyttämään rakennusjärjestyksen kokonaisvaltaista päivittämistä. Laajemman päivitystyön yhteydessä on mahdollista myös arvioida perheasuntovaatimuksen sisältöä ja voimaantuloajankohtaa uudelleen, kun rakentamisen suhdanteista on kertynyt enemmän tietoa.

Ehdotuksen mukaan 3 §:stä poistetaan terasseja koskeva kohta kokonaan. Nykyisen rakennusjärjestyksen mukaan toimenpideluvanvaraisuudesta on vapautettu vain kevyt ulkotarjoilualue enintään 6 asiakaspaikalle. Asiakaspaikkojen määrää koskeva vaatimus on perustunut maa- ja metsätalousministeriön elintarvikelain nojalla antamaan asetukseen, joka on kumottu. Terasien rakentamistapa on muuttunut yhä enemmän sellaiseen suuntaan, että niitä ei ylipäänsä ole syytä pitää luvanvaraisina rakennelmina. Näin ollen niitä ei voi vapauttaa luvantarpeesta. Mikäli terassi toteutetaan siten, että se on luvanvarainen rakennelma, se edellyttää lupaa samoilla edellytyksillä kuin muutkin rakennelmat rakennusjärjestyksen 3 §:n mukaisesti. Tontin soveltuminen liiketoimintaan ratkaistaan asemakaavoituksessa.

Turun kaupungissa ei ole ollut käytössä ilmoitusmenettelyä eikä sen käyttöönottoa pidetä perusteltuna edelleenkaan. Luvanvaraisuuden keventämisen yhteydessä on harkittu, mitkä toimenpiteet voidaan vapauttaa kokonaan luvantarpeesta ja harkinnan yhteydessä on myös huomioitu kaupunkikuvalliset, turvallisuuden ja rakennusperinnön suojeluun liittyvät näkökohdat. Ilmoitusmenettelyn käyttöönotto myös lisäisi rakennusvalvonnan työ määrää.

Kirveen Omakotiyhdistys ry

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:ssä mainitut toimenpiteet edellyttävät toimenpidelupaa, mutta kunta voi vapauttaa vähäisiä toimenpiteitä luvanvaraisuudesta. Nyt rakennusjärjestyksessä esitetään vapautusta lain edellyttämistä toimenpideluvista. Kirveen Omakotiyhdistys ry esittää, että seuraavia toimenpiteitä ei vapauteta Rakennusjärjestyksen mukaisesta luvanvaraisuudesta, sillä ne eivät ole ympäristön turvallisuuden, terveellisyyden ja viihtyvyyden kannalta vähäisiä.

3 § VAPAUTUKSET LUVANVARAISUUDESTA, TOIMENPIDELUVAT seuraavin poikkeuksin:

1 RAKENNELMA

Lisäys tekstiin: Ulkoanniskeluterassina toteutettava rakennelmat (myös alle 6kk sijoitettavat) yleisellä- tai piha-alueella vaativat toimenpideluvan.

2 YLEISÖRAKENNELMA

Lisäys tekstiin: Ulkoanniskeluterassit (myös alle 6kk sijoitettavat) vaativat toimenpideluvan.

7 AITAAMINEN

Lisäys tekstiin: Aitaamisella toteutetut ulkoanniskelualueet (myös alle 6kk sijoitettavat) yleisellä- tai piha-alueella vaativat toimenpideluvan.

Vastaus:

Ehdotuksen mukaan 3 §:stä poistetaan terasseja koskeva kohta kokonaan. Nykyisien rakennusjärjestyksen mukaan toimenpideluvanvaraisuudesta on vapautettu vain kevyt ulkotarjoilualue enintään 6 asiakaspaikalle. Asiakaspaikkojen määrää koskeva vaatimus on perustunut maa- ja metsätalousministeriön elintarvikelain nojalla antamaan asetukseen, joka on kumottu. Terasien rakentamistapa on muuttunut yhä enemmän sellaiseen suuntaan, että niitä ei ylipäänsä ole syytä pitää luvanvaraisia rakennelmina. Näin ollen niitä ei voi vapauttaa luvantarpeesta. Mikäli terassi toteutetaan siten, että se on luvanvarainen rakennelma, se edellyttää lupaa samoilla edellytyksillä kuin muutkin rakennelmat rakennusjärjestyksen 3 §:n mukaisesti. Tontin soveltuminen liiketoimintaan ratkaistaan asemakaavoituksessa.

Takakirveen Omakotiyhdistys ry

Etätyön tekeminen on kasvanut voimakkaasti korona epidemian jälkeen myös omakotitaloissa. Usein sitä tehdään makuuhuoneessa tai tiloissa, joita perhe muuten käyttää. Takakirveen Omakotiyhdistys ry esittää, että rakennusjärjestyksessä huomioitaisiin talousrakennuksen käyttö etätyötiloina – ainakin kiinteistönomistajan omassa käytössä. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että talousrakennukseen pitäisi olla mahdollisuus toteuttaa toimisto- tai esim. ateljeetiloja – sekä mm. WC ja peseytymistilat ilman kaavan muutosta tai poikkeamalupaa.

Vastaus:

Rakennusvalvonta joutuu monesti tapauskohtaisesti arvioimaan, mitä tiloja voi sijoittaa ja minkälainen varustelutaso talousrakennuksessa voi olla. Lähtökohteisesti talousrakennuksessa ei sallita keittiökalusteita. Kaavamääräyksillä voidaan myös tarkentaa, mitä tiloja talousrakennukseen sallitaan. Talousrakennuksen satunnainen käyttö työtilana ei muuta sen käyttötarkoitusta esimerkiksi toimistorakennukseksi.

Rakennusteollisuus RT Oy

Rakennusalan suhdanne ja suhdannenäkymä on muuttunut merkittävästi jopa vuoden takaisesta tilanteesta. Työllisyystilanne alalla on heikentynyt ja heikenee edelleen alkavan vuoden aikana. Asuntorakentamisen aloitusten romahtaminen on tähän suurin yksittäinen syy.

Tilanteen on mahdollista alkaa korjaantua jo vuoden 2024 aikana, mikäli mm. korkokehitys on suotuinen ja sekä kuluttajien että sijoittajien luottamus markkinaan paranee. Kuitenkin pykälään 3A ehdotetut perheasuntovaateet toteutuessaan hidastavat asuntorakentamisen elpymistä Turussa merkittävästi.

Lisäksi Turun kaupungin väkiluku kasvaa tasaisesti ja tämä edellyttää myös asuntokannan kasvua. Näkemyksemme on, että tämän pykälän mukaisilla kirjauksilla ei päästä toivottuun tavoitteeseen, vaan pahimmillaan ne vähentävät merkittävästi asuntorakentamista Turun kaupungin alueella. Turun elinvoima edellyttää, että tarjolla on asuntoja sekä nykyisille että tuleville kaupunkilaisille.

Pyydämme, että harkitsette pykälän 3A käsittelyn siirtämistä parempaan suhdannetilanteeseen, tai jopa sen hylkäämistä kokonaan.

Vastaus:

Turussa on erityistä huolta herättänyt asuntorakenteen yksipuolistuminen ja erityisesti pienten asuntojen erittäin suuri määrä tuotannosta ja niiden keskittyminen uusille kaava-alueille. Asunto- ja maapolitiikan periaatteissa on ollut jo aikaisemmin 20 %:n velvoite perheasuntojen tuotantoon rakennushankkeiden kokonaisasuntotuotannosta. Aiemmin voimassa olleiden periaatteiden mukaisten asuntokokovaatimuksen toteutuminen on ollut toivottua hitaampaa. Niiden soveltaminen asemakaavoissa ja maankäyttösopimuksien kautta vie aikaa. Vaatimuksen tavoitteena on asuntojakauman monipuolistuminen nopeammin koko kaupungin alueella. Kaupunkilaiset tarvitsevat myös muunlaisia asuntoja kuin pieniä yksiöitä. Kaupungin tasapainoisen kehittymisen vuoksi tarvitaan myös perheille riittävän kokoisia asuntoja. Tavoitteena on torjua segregatiota sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta. Rakentamisen suhdannetilanteesta ja saapuneesta palautteesta johtuen kaupunginvaltuustolle ehdotetaan, että perheasuntovaatimusta koskeva 3A § tulee kuitenkin voimaan vasta 1.1.2025. Muilta osin valmisteltu rakennusjärjestys tulisi voimaan 1.2.2024. Rakentamislaki tulee edellyttämään rakennusjärjestyksen kokonaisvaltaista päivittämistä. Laajemman päivitystyön yhteydessä on mahdollista myös arvioida perheasuntovaatimuksen sisältöä ja voimaantuloajankohtaa uudelleen, kun rakentamisen suhdanteista on kertynyt enemmän tietoa.