

Rakennusjärjestyksen uusiminen

Vihdin kunta
22.11.2016

Pekka Laitinen
johtava rakennustarkastaja

Mikä on rakennusjärjestys ? (MRL 14 §)

- Jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys
- Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla
- Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset
- Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Mitä se voi sisältää ? (MRL 14 §)

- Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia, rakentamista koskevia seikkoja
- Rakennusjärjestyksessä tietyjä toimenpiteitä voidaan vapauttaa luvanvaraisuudesta tai siirtää ilmoitusmenettelyllä käsiteltäviksi (MRL 126a §, MRL 129 §)
- Kunnalla mahdollisuus osoittaa rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueet (16.3 §)

Miten se tehdään ? (MRL 15 § ja MRA 6 §)

- Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava kaavoja valmisteltaessa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä
 - > OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)
- Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto
- Ehdotus pidettävä julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta
- Ehdotus on asetettava uudelleen nähtäville jos olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on ollut nähtävillä

Siis miten se tehdään ?



Lähtökohtia

- Vihdin nykyinen rakennusjärjestys hyväksytty vuonna 2002
 - Laadittu maankäyttö- ja rakennuslain voimaantullessa (v.2000)
 - Voimassaoloaikana on tapahtunut useita lainsäädäntömuutoksia
 - Asiakastarpeissakin on 15 vuoden aikana tapahtunut muutoksia
- Tavoitteena on kehittää rakennusjärjestyksestä entistä selkeämpi, toimivampi ja ajantasaisempi työväline rakentamisen ohjausvälineeksi Vihdin kunnassa

Tavoitteita

- Huomioida muuttuneen lainsäädännön vaikutukset
- Tarkistaa rakennusjärjestyksen suhde muihin kunnallisiin määräyksiin ja kunnallisiin suunnitelmiin tai strategioihin
- Huomioida nykyisen rakennusjärjestyksen soveltamisessa ilmenneet muutostarpeet
- Vapauttaa vaikutuksiltaan vähäisimpiä toimenpiteitä luvanvaraisuudesta nykyistä laajemmin, huomioiden myös muuttuneet asiakastarpeet
- Asema- ja yleiskaavoja täydentävien määräysten ajanmukaisuuden ja tarpeiden tutkiminen
- Asemakaava-alueen ulkopuolisen rakentamisen ohjaamista koskevien määräysten ajanmukaisuuden ja tarpeiden tutkiminen

Lähtökohtia

- Tehdään yhteistyönä teknisen ja ympäristökeskuksen eri yksiköiden kesken – huomioidaan vaikutukset muihin kunnan toimintoihin
- Tarvittavin osin yhteistyötä muiden viranomaistahojen kanssa (esim. ELY-keskus)
- Työtä koordinoi johtava rakennustarkastaja
- Pohjana nykyinen rakennusjärjestys ja sen käytön aikana havaitut muutostarpeet
- Kuntaliiton mallirakennusjärjestys työkaluna
- Vertailukohtina muiden kuntien rakennusjärjestyksiä, sekä muualla vireillä olevia rakennusjärjestysten muutoksia
 - mm. muut PKS-kehyskunnat / Kuuma-kunnat
- Tavoitteissa huomioitava normien purku ja norminomaisen käyttäytymisen purku

Sisältöä – ”Yleisiä määräyksiä”

- Sijoittuminen, ympäristö, vesihuolto, mm:
 - rakennusten etäisyydet rajoista ja teistä
 - rakentamisen ympäristöön ja maisemaan soveltuvuus
 - rakennetun ympäristön hoito
 - aitaaminen
 - rakennuspaikan kuivatus / hulevesijärjestelyt
 - korkeusasemat
 - rakennuspaikkojen liikennejärjestelyt
 - rakennusten osoitemerkintä
 - yleisiin alueisiin rajoittuva rakentaminen
 - rakennuspaikkojen vesihuolto
 - pohjavesialueiden erityissäännökset

Sisältöä – ”Luvanvaraisuus ja vapautukset”

- Vapautusmahdollisuus koskee vain lain (MRL 126 a §) toimenpideluvanvaraisia toimenpiteitä
- Luvanvaraisuutta ei voi lakiin nähden laajentaa tai lisätä
- Tarve löytää luopumista ja vapauttaa resursseja vaikutuksiltaan merkittävämpien asioiden valvontaan
- Asiakastarpeiden muutokset, mm. piharakennelmien yleistyminen, aurinkokeräimien tms. yleistyminen
- Lupakynnyksen nosto muuttaa myös luvattomuuden käsitettä
- Ennakovalvonnan väheneminen voi lisätä jälkivalvonnan tarvetta
- Muissa kunnissa positiivisia kokemuksia vähäisten toimenpiteiden laajemmasta vapauttamisesta

Sisältöä – ”Luvanvaraisuus ja vapautukset”

- Rakennelmat (vajat, huvimajat, katokset, tms.)
 - Vapautetaan ja selkeytetään (kokorajat, etäisyysvaatimukset)
- Varastointialueet, mastot, siilot, muistomerkit, urheilupaikat
 - Lukumääräisesti harvinaisempia asiatyyppejä
- Julkisivumuutokset
 - Huomioidaan mm. terassit, lasitukset, aurinkokeräimet
- Aitojen luvanvaraisuus
 - Korkeus- ja sijaintiehtojen tarkistaminen, huomioitava liikenneturvallisuus (näkemäalueet)
- Maalämpöjärjestelmät ja jätevesijärjestelmät
 - Luvanvaraisuudella vaikutus mm. rakennusten rekisteritietojen luotettavuuteen ja ajantasaisuuteen

Sisältöä – ”Asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen”

- Rakennuspaikan vähimmäiskoko
 - Nykyinen 5000 m² ollut Vihdissä pitkään käytössä
 - Eläinsuojien rakennuspaikoille nykyisin käytössä suosituksia/ohjeita
- Rakentamisen määrä
 - Rakennusten ja asuntojen lukumäärä
 - Ranta-alueet, rakentamisen määrän maisemallinen vaikutus
 - Tutkitaan mahdollisuudet yritystoiminnan rakentamiseen (asumisen yhteydessä harjoitettavat häiritsemättömät toiminnot)
 - Talousrakennusten rakentamismahdollisuudet
- Rantaetäisyydet
- Mahdollisuus suunnittelutarvealueiden osoittamiseen (MRL 16.3 §)
 - V. 2002 hyväksytyssä rakennusjärjestyksessä on ollut karttarajauksella osoitettuja alueita

Lopuksi

”Ja huomenna meillä on vieläkin enemmän hyviä välineitä. Huomenna tarvitaan vielä enemmän hyvää tahtoa kuin tänään.”

– *Samuli Paronen*