

Tarkennuksia vaativat kohdittain eriteltyinä;

Kohta 1.1.

Lisätiedot kohta, kertoo Kalliomäen yleisestä tilanteesta ja ominaispiirteistä.

Sopii yhtenäistäen paremmin Kalliomäen ominaispiirteet... kohtaan.

Kohta 1.2

Alkuun määräyksenä kerrotaan korvaavan kaupungin yleisen rakennusjärjestyksen. Sopii kohtaan 8.3. paremmin. Määrätään kaupunginvaltuuston rakennusjärjestyksen hyväksymisestä ja noudatettava MRL:ia. Ovat toimintatapoja ja yleistystä, jotka eivät anna Kalliomäelle erityistä ja tyypillistä määräystä. Em. on syytä poistaa kokonaan.

Kohta 1.3

Kohdassa määrätään viranomaiset. Viranomaiset määrätään kaupungin hallintosäännössä. Paikallaan on esittää vain rakennusvalvontaviranomaislautakunta. Lisäarvoa rakennusjärjestykseen ei tuo hallinnollisen hierarkiaan esittäminen, jotka voivat olla ajansaatossa nimikkeiltään ja tehtäviltään muuttuviakin. Määräyksenä esitetään myös kaupunginarkkitehtiä koskevat hallintosäännön asiat, vaikkakin hallintosääntö nämä asiat määrää. Samassa kohdassa mainittu lausuntojen antamisesta. Jos annetaan Kalliomäen alueen asukkaaille lausuntoja ilman lupamenettelyä, on varmaan syytä tarkentaa ja avata miten toimitaan. Mikäli maininta liittyy rakennusvalvontaviranomaisen tavanomaiseen lupakäsittelyyn/ -menettelyyn, on asia yleistä hallinnollista menettelyä, jota ei ole tarpeen rakennusjärjestyksessä esittää.

Kohta 1.4

Määrätään asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakennustapaohjeen hyväksymisestä, joka ei kuitenkaan rakennusjärjestyksessä ole määräysluontoinen. Maininta on myös hallinnollista menettelyä, joka määrätään hallintosäännössä.

Ennemminkin tässä on hyvä esittää rakennustapaohjeen sisällöstä ja yksityiskohtaisemmin mistä toimenpiteistä on tulossa malleja ja esimerkkejä, vaikka lyhyet esimerkit; aidat, ikkunat,...

On mahdollista että lukijat saattavat sekoittaa rakennusjärjestyksen ja rakennustapaohjeen. Tietämättä rakennustapaohjeen olevan erillinen asiakirja.

Kohta 1.5

Esitetään alueen ominaispiirteet ja rakennuskannan inventointi. Tähän on syytä yhtenäisesti koota mm. muissa kohdissa olleita lisätietoja, jotka eivät sovellu ko kohtiin.

Itse rakennusjärjestysten määräysosion tiivistämiseksi ja selkiyttämiseksi voisi hyvä paikka tämänlaiselle kohdalle olla liitteenä.

Kohta 2.1

Määrätään että rakentamistoimille tulee hakea rakennus- ja toimenpideluvat. Toimenpidelupaa vaativat on esitetty taulukossa 2.2..

Rakennuslupien osalta on lainattu yleistyksiä laista, pienin tarkennuksin. Rakennuslupatarve arvioidaan aina tapauskohtaisesti ja laajuuskohtaisesti rakennusvalvonnan lupaharkinnan myötä. Yleistyksissä esitettyjen kaltaisesti toimitaan nykyisinkin. Rakennuslupiin viitatu kappaleet on syytä poistaa niiden yleisluonteisuuden vuoksi, eivätkä ne tuo mitään lisäarvoa tai määräystä asiaan.

Puiden kaatamiseen on laadittu yhteistyössä kaupunginarkkitehdin kanssa ja

ympäristölupalautakunnassa hyväksyttynä (10.10.2017 § 52) opastus puiden kaatamiseen. Jonka mukaan ei jokaisen yksittäisen puun kaataminen ylitä lupakynnystä. Myöskään pieni maanrakennustoimenpide ei ylitä lupakynnystä.

Tämän lainsäädäntö mahdollistaa. Näiden suhteen viranomaisharkinnan kautta edetään, joten maininta on paikallaan poistaa. Samaa asiaa mainitaan useammassa esitettyssä rakennusjärjestyksen kohdassa.

Suunnitelma-asiakirjatarve määritty vain rakennusvalvonnan lupaharkinnan myötä, johon uuden rakentamislain myötä tulee olla lisäksi tapauskohtainen perusteltu syy.

Rakennuslupamenettely, naapurien kuulemismenettely, purkamislupatarveasia eivät ole rakennusjärjestyksen asioita. Nämä maininnat on syytä poistaa.

Nykyisessä kaupungin yleisessä rakennusjärjestyksessä oleva viimeisen kappaleen lupatarpeet on syytä saattaa uuden lain mukaiseksi.

Kohta 2.2

Toimenpidelupataulukossa on varsin tiukasti määritelty luparajat rakennelmien kohdalle. Sallitut tavanomaiset ja yleisimmät erilliset rakennelmat (grillikatos, huvimaja, katos) on määritelty tarpeettoman pieneksi. Varsin kohtuuttomana tuntuu myös rakennuslupatarve yli 10 m² katokselle.

Lyhyesti tiivistäen uusi rakentamislaki mahdollistaa ilman lupatarvetta enintään 30 m² rakennuksen rakentamisen sekä enintään 50 m² katoksen rakentamisen. Kyseistä

määräystä ei voine suuntaan eikä toiseen rakennusjärjestyksessä syrjäyttää. Rakennelmien sijoittumisesta ja lukumääristä on mahdollista antaa määräyksiä vain asemakaavassa, mutta ei lupatarpeesta. Julkisivutoimenpidekohdassa maantasoon sijoitettavan pation rakentamisen lupatarve on ylimitoitettu ja tarpeeton. Julkisivutoimenpiteissä esim. värityksen muuttaminen, ikkunoiden uusiminen, värityksen, ymv. tulisi huomioida laadittavien rakennustapaohjeiden ja -mallien noudattamisen keventävänä vaikutuksena lupatarpeeseen. Tässä kohdassa tulee huomioida ja noudattaa uuden rakentamislain määräyksiä ja lupamuotoja.

Kohta 2.3

Kohdassa määrätään katualueen kaivuluvista, jotka ovat kunnossa- ja puhtaanapitolain mukaisia toimenpiteitä. Näistä ei säädetä MRL:ssä, jolloin rakennusvalvontaviranomaisella ei ole edellytyksiä eikä toimivaltaa toimia, joten siihen liittyvät määritteet on poistettava rakennusjärjestyksestä. Kohdan lisätiedoissa kerrotaan yleistä MRL:n mukaista asiaa, joka ei liity mitenkään kerrottuun asiayhteyteen. Tämä on paikallaan poistaa.

Kohta 3.1

Mainitaan määräyksenä rakennusmateriaali, esittämättä kuitenkaan itse materiaalejatai esimerkkejä niistä. Tässä on paikallaan tuoda esiin sopivia materiaalivaihtoehtoja.

Kohta 3.2

Esitetty vastuumuseon tehtävämäärittelyä. Tehtäväsisältö ei ole rakennusjärjestyksen mukaista asiaa. Paremminkin asiaa voisi opastaa vastuumuseon sivuille linkillä. Uuden rakentamislain näkökohdista ei voida velvoittaa pyytämään lausuntoa niistä rakennushankkeista, jotka eivät omaa lupatarvetta. Vaan rakennusjärjestyksen ja rakennustapaohjeen tulee kertoa miten se tällöin toteutetaan.

Lisätietokohdassa on tarpeen poistaa yleistyksiä, jotka eivät anna selkeää rakennusjärjestyksen mukaista ohjeistusta tai neuvoa. Lisätietokohdan lopussa tuodaan esiin ja jotka on syytä poistaa ,neljän kappaleen verran, yleisiä lupasuunnitelmien sisältövaatimuksia ja menettelytapoja, jotka eivät anna mitään yksityiskohtaista ohjausta juuri tämän alueen suunnitteluun. Suunnitelmista ja menettelytavoista määrätään ko. lakien ja asetusten toimesta.

Kohta 3.3

Tuodaan esiin avustusmahdollisuuksista yksityiskohtaisine tietoineen. Vuosien mittaan mm. avustettavat toimenpiteet ja avustusmäärät saattavat vaihdella. Avustavia tahoja voi olla muitakin. Yleistäen tämä asia on hyvä tiedostaa kuin sijaita osana rakennusjärjestyksessä. Avustuksiin rakennusvalvontaviranomaisella ei ole mahdollisuutta vaikuttaa.

Kohta 3.4

Määrätään katurajassa olevan vesikaton sadevesien johtamisesta sadevesikaivoihin, josta omaan hulevesijärjestelmään. Saattaa olla joissakin tapauksissa Kalliomäellä hankalaa tai mahdotonta. Kun ajatellaan alueen muodostusta ja historiaa, on oikeudenmukaista että olemassaolevien rakennusvesien johtaminen kadun painanteeseen olisi mahdollista siihen asti tai kun katusanerauksessa asiaan varaudutaan, hulevesiverkostolla.

Hulevesien ja salaojavesien johtamisesta sekä tarpeesta hankkia kaupungin lupa. Asiasta ei ilmene minkätahon lupaa asiassa vaaditaan. Pienemmissä tapauksissa rakennusvalvonnan lupatarvetta ei välttämättä muodostu. Lupatarve tarkastellaan aina rakennusvalvontaviranomaisen harkinnassa, joten lupatarve maininta kannattaa poistaa, jos tarkoitetaan rakennusvalvontaviranomaista.

Rakenteiden ulottamisen katualueelle jne. esitetään lupatarpeesta, kunnallisteknikan päälikön toimintatavoista, infraRYL:stä jotka ovat varsin tarpeettomia rakennusjärjestyksessä eikä näistä asioista ole MRL:ssä säännelty.

Lisätiedoissa kerrotaan paljon yleistä jotka ovat yleisesti voimassa kaupungin muillakin alueilla. Myös katualueen pysäköinti ei ole rakennusvalvontaviranomaisen toimivallassa. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan ulkopuoliset asiat sekä yleistyksen on syytä poistaa.

Kohta 3.5.

Kerrotaan rakennuksen sijoittamisesta 2 metrin etäisyydelle naapurin rajasta sekä rakennuksen sijoittamisesta 0 - 4 metrin etäisyydelle naapurin rakennusta. Tämän tyyppinen ratkaisu vaatii palomääräysten mukaan raskaat palomuurimaiset osastoinnit, johon rakennusvalvontaviranomaisella ei ole mitään tulkinnan mahdollisuutta. Palo-osastointivaateet tulevat vastaan aina alle 8 metrin naapurirakennuksen ja alle 4 metrin rajaetäisyyksissä. Korjaustoimenpiteiden osalta kerrottu palo-osastoinnin kuvaus soveltaen ei vastaa lain eikä toiminnan tarkoittamaa. Asiat eivät näin yksiselitteisesti

kuitenkaan tapahdu, jolloin on selkeintä poistaa ko kappaleet kokonaan.

Kohta 3.7

Esitetään piirustuksiin ja suunnitelmavaatimuksiin liittyviä asioita sekä oletuksia rakennusvalvontaviranomaisen suunnitelmasisältövaateista. Nämä määrittelyt tehdään tapauskohtaisesti tehtävien toimenpiteiden kohdalla, jolloin on tarpeetonta tässä yleistäen esittää ko asiaa. Uusi rakentamislaki tarkentaa asia tapauskohtaisen perustelun kautta.

Kohdan lisätietona kerrotaan myös ilmeisesti ns. rakennuslupakarttapaketista, joka ei ole nykyisen sähköisen järjestelmän myötä enää toimintatapana. Käytännössä kuitenkin vesi- ja viemäriiitokorkeudet ovat saatavissa vesihuoltoliikelaitoksen toimesta. Tämän lisätieto-osuus tulee poistaa.

Kohta 4.1

Toisessa kappaleessa tuodaan esiin yleistyksiä sekä uudelleen puiden kaatamisen lupatarve (vrt kohta 2.1.) ja edelleen puiden kaatamisen lupatarve mainitaan 6.3 kohdassa. Tässä kohdin koko kappale on paikallaan poistaa.

Kohta 4.2

Esitetään määräyksiä suunnitelmatarpeista ja sekä salaojittamisen periaatteista. Nämä ovat rakennusvalvontaviranomaisen lupaharkinnan asioita sekä suunnittelijan tehtävää. Myös yleistäen mainitaan uudelta rakennukselta vaadittavan hulevesijärjestelmää. Tämä ei tuo asian suhteen mitään uutta ja erityistä, ollen tavanomainen lain vaatima tehtävää. Em. yleistykset on paikallaan poistaa.

Rakennusvalvonta ei anna mitään liitoslausuntoja avo-oihin.

Hulevesihallinnan menettelyt ovat laissa mainittuja toimia sekä vesitynnyriasia ei ole rakennusjärjestyksen mukainen asia. Kuten ei myöskään mainintana esitetty lumivallien ilmoittamisesta katujen kunnossapitoon. Lisätietokohdassa nämä kaksi ensimmäistä kappaletta on paikallaan poistaa. Lisätietokohdissa (2 kpl) on muuiltaosin yksinomaan lakien, asetusten,... toistamista, jotka on paikallaan poistaa rakennusjärjestyksestä.

Kohdassa esitetään vesihuoltolain säännöksiä, kun vastaavaa ja oikeaa rakennusjärjestyksessä esittävää asiaa tulee rakentamislain kautta.

Kohta 4.3

Määrätään yleistäen että luvanvaraisen toimenpiteitä ei saa aloittaa ennekuin lupa on hyväksytty. Kaikki toimenpiteet eivät ylitä lupakynnystä. Mikäli hanke on luvanvarainen, asia ratkaistaan muutoinkin lupapäätöksessä ennen rakennustyön aloittamista. Myös määräyksissä mainitaan pääpiirustusten sisältövaatimuksia. Em. eivät ole rakennusjärjestyksen sisällöllisiä asioita. Toimintamenettelyt ja sisällöt ovat lain säätämiä, jolloin nämä on syytä poistaa rakennusjärjestyksestä.

Kohta 4.4

Kerrotaan toistona aiempaan manittuun maisematyölupatarpeeseen. Kaikki eivät ylitä lupatarvetta ja jos ylittävät suunnitelmasisältö tulee lupaharkinnan myötä. Pääosin kaksi ensimmäistä kappaletta on tarpeen poistaa.

Kohta 4.5

Ajoneuvoliittymistä kadulle hyväksyy/ sallii katualueen hoidosta vastaava.

Kohdassa on myös kerrottu yleisiä toimintatapoja tonttiliittymiin, katusaneraukseen, liittymäsijoitteluun, rakennusvalvonta voisi sallia toisen liittymän, jotka eivät tuo erityistä määräystä tai velvoitetta ko alueelle. Myös maininta rumpuputken osalta on mitään sanomaton. Tällöin em. on paikallaan poistaa tarpeettomina.

Kohta 4.6

Kallionmäen alueella on tälläkin hetkellä ympäristöön sopivia pensasaitoja. Tämän jo toteutuneena, on syytä myös esittää suosituksena.

Kerrotaan rajapyykin poistaminen ei ole rakennusjärjestyksellinen asia. Toimivaltainen viranomainen on maanmittauslaitos.

Mikäli rakennetaan rakennusjärjestyksen ja rakennustapaohjeen mukainen aita tulee se olla mahdollista toteuttaa ilman lupaa.

Lisätietokohdassa viimeisessä kappaleessa on toistettu lain määritelmää, joka tulee vain kysymykseen riita-asiassa.

Tarpeettomana tässä on syytä poistaa.

Kohta 4.7

Esitetään rakennelmien lukumääriä. Uuden rakentamislain myötä asiat tulee määrätä kyseisessä asemakaavassa.

Markkinoilla on myynnissä erilisiä pieniä kasvihuoneita. Niiden erillissijoittaminen tulee on sallittavaa, ilman että ne liitetään olemassa oleviin rakennuksiin. Mikäli vaaditaan rakennelman sijoittaminen talousrakennuksen yhteyteen, on kyseessä vaativampi toimenpide, rakennuksen laajennus.

Se on ylimitoitettua. Kuitenkin alueen ominaispiirteet luovat ne nykyisin alueella olevat rakennukset ja niiden ympärille muodostuneet ympäristöt.

Mikäli halutaan terassin korkeutta määrittää, on maaston muodot huomioiden parempi ratkaisu enintään 50 cm. Vastaava raja, jonka jälkeen on kaide pakollinen.

Lisätietokohdassa kerrotaan postilaatikoista, joka menettelynä ei kaikissa tapauksissa ole kuvatus kaltainen. Pieniä tilapäisiä autoille tmv. tarkoitettuja pressu- ja telttarakennelmia ei ole tähän mennessä luvitettu eikä myöskään ole ongelmaa ilmennyt. Myös uusi rakentamislaki ei anna oikeutusta niiden luvittamiseen. On syytä poistaa em. maininnat rakennusjärjestyksestä.

Kohta 4.8

Kerrotaan ajoneuvojen säilyttämisestä ja niiden autosuojista. Määräyksessä todetaan niitä koskevan samat palo-osastointivaatimukset kuin autotallia. Rakennusten etäisyydet ja niihin liittyvät osastointivaatimukset määritetään palomääräyksissä. Näihin ei ole muita keinoja tai tapoja, kuin palo-osastointi. Nyt esitetty maininta on varsin yleisluontoinen eikä kaikilta osiltaan yksiselitteinen. Nämä maininnat osastoinneista on syytä poistaa, niiden olleessa tavanomaista suunnittelu ja valvontatehtävää. Rakennusten osastointivaatimuksista kerrotaan myös kohdassa 3.5.

Kohta 5.1

Ensimmäisessä lauseessa on selkeintä maininta lyhyesti vain pitää käyttökelpoisessa kunnossa.

Samassa kohdassa kerrotaan aiemmin palvelleesta rakenteesta, joka uudelleen korjattaisiin samaisella rakenteella. Kaikissa kohdin tämä ei sellaisenaan pidä paikaansa. Esim. pesuhuoneen tai wc-tilan lattia tulee toteuttaa nykyaikaisin vesieristysmenetelmin.

Tämä vaatii tarkennusta ja tarvittaessa korjausta.

Kohta 5.2

Ensimmäisessä kappaleessa esitetään määräyksenä lain määritteet, jotka eivät välttämättä tulee vastaan Kalliomäen rakennuksissa. Harhaanjohtavana on syytä poistaa.

Toisen kappaleen voisi esittää enemmän rakennuttajalähtöisemmin ilman lain korostamista.

Lisätiedoissa aivan turhaan korostetaan alueen suojelua.

Lisätiedoissa kerrotaan aurinkopaneelien sijoittamismahdollisuudesta. Kuten myös lämpöpumpuista. Tähän on hyvä tarkentaa ja kertoa/ esittää miten sijoittaen on mahdollista.

Kohta 6.1

Ensimmäisten kappaleiden asiaa on esitetty rakennusjärjestyksessä useassa eri kohdassa. Selkeä kohta on ne esittää vain yhdessä, tässä kohtaa.

Kohta 6.2

Asiassa esitetään vastaavaa asia edelliseen kohtaan verrattuna. Kohdat 6.1. ja 6.2 on hyvä yhdistää yhdeksi kokonaisuudeksi.

Kohta 6.3

Puiden kaatamisesta on mainittu useassa kohdassa. Vrt kohdan 2.1 vastaus.

Kohta 7.1

Tuodaan esiin pihakadut määräyksinä. Myös kohdassa 7.2 esitetään samaa asiaa. Asiasta saa myös hieman sekavan kuvan. Asiaa on selkein esittää selkeämmin yhdessä kokonaisuudessa. Myös vähentää kohdassa esitettyjä yleistyksiä.

Kohta 7.2

Esitetyt tieliikennelain määräykset ja yleiset liikennesäännöt eivät ole rakennusvalvontaviranomaisen toimivallassa eikä rakennusjärjestyksen asioita, kuten ei myöskään listätiedoissa tulevien katusaneerausten suunnittelut ymv. Poistetaan tässä asiakirjassa tarpeettomina.

Kohta 7.3

Kohdassa esitetään lain määritteitä kadun kunnossa ja puhtaanapidosta. Myöskään kadun kunnossa pito-asiat eivät ole rakennusvalvontaviranomaisen ratkasitavaa asiaa. Myös aiemmissa rakennusjärjestysehdotuksen kohdissa on käsitelty vastaavaa asia. Rakennusjärjestykseen kuulumattomana on kohta syytä poistaa kokonaan.

Kohta 8.2

Kohdassa kerrotaan vähäisistä korjauksista ja täydennyksistä. Lähtökohtaisesti rakennusjärjestyksen operatiivista toimintaa suorittavan tahon, rakennusvalvontaviranomaisen, on mahdollistettu tehdä vähäisiä korjauksia.

Kohta 8.3

Tähän kohtaan on myös syytä tarkentaa että korvaa tältä alueelta Forssan kaupungin rakennusjärjestyksen, joka oli aiemmin esitetty toisessa kohdassa.

Yleisesti esitetyistä määräyskohdista;
Rakennusjärjestyksessä esitetään määräyksinä paljon sellaisia kohtia, jotka eivät rakennusjärjestyksessä sisällä tai ole itsessään määräys. Suurimmalta osaltaan määräyksenä on esitetty sellaisia jotka ovat jo esim. maankäyttö- ja rakennuslaissa, - asetuksessa, tai kaupungin hallintosäännössä tai määräyksenä. Tarkennettava rakennusjärjestyksen määräyksiksi omaavat.

Yleisesti lisätietokohdat ja viittauskohdat;
Mm. kohdissa 1.1, 1.2, 1.5, 2.1, 2.2, 2.3 viimeiset kappaleet, 3.5, 3.7, 4.3, 4.7 ja 7.1 sisältävät yleistyksiä, valmisteluun liittyvää, joissakin ei yhteyttä kohdan käsiteltävään asiaan sekä joissakin on virheellistä tietoa, jotka eivät anna alueelle tyypillistä ohjausta tai määräystä. Ainakin nämä on poistettava.

Viittauskohdissa esitetään viittauksia lakeihin, asetuksiin, määräyksiin, jne.. Yksiselitteistä on että lakien ja säädösten mukaan toimittaan ja myös rakennusjärjestys on laadittava niitä noudattaen. Viittaukset eivät ole kuitenkaan kaiken kattavia, eivätkä tuo mitään tarvittava sisältöä. Näidenkin viittausten tarpeeton esittäminen rakennusjärjestyksestä saattaa aiheuttaa vastaanottajissa vastarintaa. Viittaukset on syytä poistaa.