

Ympäristölupalautakunnan lausunnon antaminen Kalliomäki alueellisesta rakennusjärjestysehdotuksesta

307/10.03.00.00/2024

YMPLA 19.11.2024

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen,
puh. 050 550 4513, jukka.laaksonen@forssa.fi

Forssan kaupunginhallitus pyytää lausuntoa Kalliomäen alueellista rakennusjärjestysehdotuksesta.

Kalliomäen alueellisen rakennusjärjestyksen ehdotus 16.8.2024 on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 21.10.-21.11.2024 Forssan kaupungin teknisen ja ympäristötoimen maankäytön suunnitteluyksikössä sekä kaupungin internet- sivuilla osoitteessa: <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus/rakentamisen-ohjaus/rakennusjarjestys/>

Alueellisen rakennusjärjestyksen vaikutusalue on sama kuin Ronttismäki- asemakaavamuutosehdotuksessa. Alueellinen rakennusjärjestys antaa alueen kulttuurihistoriallisen erityisaseman vuoksi rakentamista koskevia määräyksiä ja ohjeita sekä taustoittavaa tietoa. Tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen hyvien korjaustapojen, rakennuksen oikea-aikaisen kunnossapidon ja hallitun muutoksen kautta.

Lausunto pyydetään toimittamaan 21.11.2024 mennessä kaupungin kirjaamoon.

Alueellisessa rakennusjärjestysehdotuksessa on selvitetty perusteellisesti taustaa ja toimenpiteitä, jolloin rakennusjärjestysehdotuksesta on muodostunut monisivuinen, kadottaen rakennusjärjestyksen perimmäisen merkityksen toimenpiteiden yksiselitteisenä määrävänä ja ohjaavana asiakirjana. Asiakirjan pituutta lisää osaltaan esitetyt lisätietokohdat ja viittaukset, jotka tuovat esiin paljon yleistyksiä, tuomatta esiin miten juuri Kalliomäen alueella rakentamisen suhteen tulee toimia. Alueellinen rakennusjärjestys antaa asemakaavaa täydentävät yksityiskohtaisemmat määräykset ja laadittava rakennustapaohje esittää esimerkkien kautta, miten näihin tavoitteisiin päästään. Kun alueellinen rakennusjärjestys laaditaan, on tarkoituksena esittää määräyksiltään tarkempi kuin nyt voimassa oleva koko kaupungin kattava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset ja asiat tulee olla rakennusvalvontaviranomaisen toimivallassa, MRL:ssä määriteltäviä.

Kalliomäen alueellista rakennusjärjestysehdotusta on laadittu väistyvän MRL:n säännösten mukaisesti. Uusi rakentamislaki tulee

voimaan 1.1.2025. Uusi rakentamislaki muuttaa aiemman lain (MRL) mukaisen rakennusjärjestyksen ajattelutavan täysin erilaiseksi. Uusi rakentamislaki vähentää mm. rakentamisen lupamuodot yhdeksi rakentamisluvaksi. Myös lupakynnys nousee, jolloin lupia tarvitaan entistä vähemmän. Vastuu että toimitaan lakien, säännösten ja ohjeiden ymv. säädösten mukaan siirtyy kiinteistön omistajalle. Rakentamislain 42 § määrittää tyhjentävästi toimenpiteet, jotka vaativat rakentamisluvan ja mitkä eivät. Kunnat eivät voi poiketa asemakaavoissa, rakennusjärjestyksissä jne. määrätystä, vaan on toimittava uuden rakentamislain mukaisesti. Uusi rakentamislaki määrää suunnitelma-asiakirjatarpeiden on oltava tapauskohtaisesti perusteltuja. Uusi rakentamislain perusajatus on, että suurin osa aiemmin rakennusjärjestyksissä olleista määräyksistä esitetään vain kaavassa ja tässä tapauksessa asemakaavassa. Kalliomäen alueellinen rakennusjärjestys tulee laatia uuden rakentamislain määritteiden mukaisesti, muutoin alueellinen rakennusjärjestys on vuoden vaihteen jälkeen kokonaisuudessaan viraton.

Liitteessä esitetään yksityiskohtaisemmin kohdittain tarkennuksia vaativat asiat. Tiivistettynä voidaan todeta, että esitetty rakennusjärjestysehdotuksessa on keskitytty enemmän lupa-, suunnitelma-, piirustussisältövaatimukseen ja lakipykälien esittämiseen kuin kyseiselle alueelle tarpeellisten toteuttamismääräysten ja -ohjeiden sekä toimintatapojen antamiseen. Rakennusjärjestysehdotus sisältää myös runsaasti yleistyksiä, taustatietoa ja suoria tekstilainauksia määräyksistä, joita noudatetaan aivan tavanomaisessa rakentamisessa muuallakin. Erityinen huomio kiinnittyy rakennusjärjestyksen lainmukaisuuteen. Rakennusjärjestyksessä voi esittää ja määrätä vain sellaisia asioita, jotka ovat MRL:n ja MRA:n alaisia ja joihin rakennusvalvontaviranomaisella on toimivalta ja oikeutus käsitellä. Esimerkiksi vesihuoltolaki, postilaki, katujen kunnossa- ja puhtaanapito laki ovat sellaisia, joihin rakennusvalvontaviranomaisella saattaa olla toimivaltaa riitatapauksissa, mutta niiden korostaminen ei ole rakennusjärjestyksessä tarpeen.

Rakennusjärjestysehdotuksen liiteasiakirjoissa on sellaista, joka ei kuulu rakennusjärjestyksen liitteeksi, vaan on sen hetkisen tilanteen valmisteluasiakirjaa. Poistettavia liitteitä olisivat 4, 5 ja 6. Liite 3 kohdalla asia on periaatteellinen eikä sisällä MRL:n mukaista rakennusjärjestyksen määräyksellistä ja ohjaavuussisältöä, josta rakentamisvalvontaviranomainen ei voinee määrätä.

Sopiva rakennusjärjestyksen pituus ilman liitteitä voisi olla selkeästi alle 10 sivun mittainen. Tällöin tulee esiin tärkeät yksityiskohtaiset määräykset sekä tarvittava sisältö on helposti saatavissa.

Rakennusjärjestyksen lupavaatimusmäärittelyssä tulisi myös huomioda lupavaadetta keventävänä tekijänä, rakennustapaohjeen

malliesimerkkien mukaan toimiminen (esim. julkisivutoimenpiteet, aitaaminen).

Valmistelussa ilmenee kerrotun tehdyn yhteistyötä rakennusvalvonnan kanssa. Nykyisen rakennusvalvonnan viimeaikaisten kiireiden ja muutosten vuoksi rakennusvalvonta ei ole käytännössä lainkaan osallistunut rakennusjärjestyksen valmisteluun.

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Ympäristölupalautakunta päättää antaa valmistelutekstin ja liitteen erittelyn mukaisen lausunnon Kalliomäen alueellisesta rakennusjärjestyksestä.

Päätös