

Vihdin kunta kiittää tilaisuudesta lausua rakennusjärjestysluonnoksesta. Vihdin kunnan rakennusvalvonta on tutustunut luonnokseen ja valmistellut asian rakentamis- ja ympäristölautakunnalle, joka esittää siitä seuraavat huomiot:

Yleisenä huomiona todetaan, että rakennusjärjestysluonnos on rakenteeltaan selkeä, ottaa hyvin huomioon paikallisia erityisolosuhteita ja rakentamisen ohjauksen tavoitteita ja on ulkopuolisen lukijan silmin asianmukaisesti laadittu auttamaan hankkeiden toteuttamisessa ja rakennetun ympäristön ylläpidossa.

Seuraavat pykäläkohtaiset huomiot esitetään tukemaan tähän mennessä tekemäänne arvokasta tausta- ja valmistelutyötä, jotta lopputulos olisi kuntaanne ja kuntalaisianne parhaalla mahdollisella tavalla palveleva:

6 § Rakennuksen korkeusasema

Määräyksessä viitataan rakennukseen ja rakennelmaan, pykälän otsikossa rakennukseen. Rakentamislain kattotermi on rakennuskohde, jolla tarkoitetaan edellä mainittujen lisäksi myös esimerkiksi laitteita ja erityistä toimintaa varten rakennettavia alueita.

Ehdotamme harkittavaksi, tulisiko otsikkoa ja/tai määräystekstin termejä muuttaa tai täydentää kattamaan rakennuskohteet, jolloin kaikkien luvanvaraisten toimenpiteiden osalta olisi noudatettava maisemaan yms. soveltuvaa korkeusasemaa. Näin myös määräyksen ennakoitavuus paranisi tulkinnanvaraisuuden vähentämisen kautta.

7 § Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen

Rakentamislain 45 § määrittää sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella. 1. momentin 3. kohdan mukaisesti rakennusten vähimmäisetäisyys on 4 metriä kiinteistön rajasta huomioiden maanteiden, rautateiden ja ilmailulain mukaiset rajoitteet.

Rakennusjärjestysluonnoksen määräystekstin 1. vähimmäisetäisyys säädetään yhtä suureksi kuin rakennuksen tai rakennelman korkeus mutta kuitenkin vähintään 4 metriksi. Kuitenkin saman pykälän seuraavassa kohdassa eri kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten keskinäiseksi vähimmäisetäisyydeksi määrätään 10 metriä.

Rakentamislain tulkinnan osalta Vihdin kunnan omaksuma soveltamistapa on, ettei rakennusjärjestyksellä voida määrätä rakentamislakia tiukemmasta tulkinnasta RakL 42 §:n mukaisesti luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden osalta. Tätä seikkaa olennaisempi huomio liittyy 10 metrin vähimmäisetäisyyteen. Hypoteettisessa tilanteessa ensin rakentava voisi rakentaa rakennuskohteen 4 metrin etäisyydelle rajasta, jolloin myöhemmin rakentavan rajanaapurin olisi määräyksen vuoksi sijoitettava oma rakennuksensa vähintään 6 metrin etäisyydelle rajasta, jollei rakennuskohteen korkeudesta muuta johtuisi ja jos naapuri ei antaisi lähemmäs sijoittamiselle suostumustaan. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana vähimmäisetäisyys rajasta asemakaava-alueen ulkopuolella oli 5 metriä, jolloin keskinäinen etäisyys oli aina

vähintään 10 metriä, kuten nyt luonnoksen määräyksessä. Palomääräysten tulkinnassa rakennusten keskinäiseksi etäisyydeksi katsottiin riittävän 8 metriä ilman palo-osastointeja pl. palovaaralliset rakennukset, kuten savusaunat. Ehdotamme harkittavaksi, onko tällainen määräys maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta mahdollinen tai tarkoituksen mukaisesti muotoiltu. Mahdolliset kaavamääräykset, joissa asiasta on säädetty toisin, tulevat luonnollisesti etusijalle suhteessa rakennusjärjestyksen määräykseen.

14 § Rakennuspaikan kuivanapito ja hulevesien käsittely

Ehdotamme harkittavaksi, tulisiko määräyksen yhteydessä määrätä hulevesien valumakertoimista erilaisille pinnoille (katto, asfaltti, kiveys, sorapäällysteinen pinta, nurmialue jne.) ja hulevesien viivytykselle vaadittavasta ajanjaksosta. Näiden lähtöarvojen perusteella suunnittelijan olisi mahdollista ennakkoon ja yksiselitteisesti määrittää rakennushankkeessa vaadittava hulevesien viivytyksen kapasiteetti ja tarvittava tekninen ratkaisu, jos luontainen viivytyks tai imeytyys ei riitä. Samalla valumakerroin ohjaisi suosimaan hulevesien luontaista imeytystä, jolloin teknisen ratkaisun tarve ja riippuvuus sellaisen toteuttamisesta ja ylläpidosta vähentyisi. Esimerkiksi Helsingin kaupungin hulevesiopas sisältää hyvin taustoitettua tietoa aiheeseen liittyen, vaikka yksityiskohtaisia määräyksiä ei rakennusjärjestykseen otettaisikaan. Ilmastomuutoksen myötä sadannan odotetaan entisestään lisääntyvän, jolloin hulevesien hallinnan merkitys tulee kasvamaan ja nykypäivänä toteutettavien rakennusten elinkaaren aikana muutos voi olla merkittävä.

16 § Liikennejärjestelyt

Kolmannessa kappaleessa lyöntivirheen korjaustarve: Sekä -sanon jäljessä ylimääräinen väliviiva.

Ehdotamme harkittavaksi, onko risteysalueiden näkemäalueiden vähimmäisvaatimuksista tarpeen/tarkoituksenmukaista/mahdollista säätää rakennusjärjestyksessä. Tämä vähentäisi tulkinnanvaraisuutta, mutta on myös Vihdissä tunnistettu teknisesti vaativaksi säätää tarkasti ja kaikki tilanteet kattavasti.

Ehdotamme harkittavaksi myös, onko pelastustietä koskien tarpeen määrätä myös nostopaikkojen osoittamisesta tiettyjen rakennuskohteiden yhteyteen ja edelleen näille paikoille vähimmäisvaatimukset koolle ja kantavuudelle, jotta pelastuslaitoksen työskentelyedellytykset ja turvallisuus voitaisiin varmistaa.

Vihdin kunnan rakennusjärjestyksessä on määrätty myös kohdeopasteet pakollisiksi paritaloa suurempiin asuin- ja liikekiinteistöihin. Pelastustiekyltit täydentävät kohdeopasteita ja varmistavat niiden säilymistä pysäköinniltä vapaana, mutta erityisesti suuremmissa ja liikennejärjestelyiltään monipuolisissa kohteissa selkeä opaste on tunnistettu olennaiseksi avun perille saamisen nopeuttajana. Vaikka kohdeopasteet ovat vakiintunut käytäntö ja ne yleensä hankitaan hankkeeseen ryhtyvän toimesta, kehotamme

harkitsemaan, onko niistä syytä määrätä erikseen, jolloin asia ei jäisi yksin vapaaehtoisuuden varaan, vaan rakennusvalvontaviranomainen voisi myös antaa asiasta määräyksen.

22 § Kaksoisputkijärjestelmä

Määräys koskee kaikkia uudisrakennuksia.

Ehdotamme harkittavaksi, onko määräyksen perimmäisenä tarkoituksena koskea vain niitä rakennuksia, joissa syntyy jätevesiä ja joita ei liitetä kunnalliseen viemäriverkostoon, jolloin jätevesijärjestelmä voi koostua umpisäiliöstä ja harmaille vesille tarkoitettusta järjestelmästä (jonka toteutus puhdistusvaatimukset täyttävänä on teknisesti helpompaa).

23 § Energiakaivot ja energialähteet

Ehdotamme harkittavaksi, onko määräyksen energiakaivokieltoa aiheellista tarkentaa koskemaan luokiteltuja (tai muutoin virallisesti määriteltäviä merkittäviä) pohjavesialueita sekä mahd. vedenottamoiden suoja-alueita, jolloin määräyksen valvonta on selkeämpää ja vähemmän tulkinnanvaraista.

25 § Jätehuolto

Ehdotetaan harkittavaksi, onko mahdollista antaa erillisiä jätekatoksia tai keräyspisteitä koskevia vähimmäisetäisyysvaatimuksia esim. kadusta tai kiinteistön rajasta ja/tai palo-osastointia koskevia vähimmäisetäisyyksiä tulkinnan helpottamiseksi, huomioiden näkemäesteettömyyden ym. seikat.

26 § Pohjavesialueet

Ehdotamme harkittavaksi, onko aiheellista mainita pohjaveden pysyvää alentamista koskevassa määräyksen kohdassa, että tällainen toimenpide voi edellyttää vesilain mukaista lupaa tai viranomaishyväksyntää.

Edelleen ehdotamme harkittavaksi, olisiko öljy- ja polttoainesäiliöiden sekä ympäristölle vaarallisten aineiden säilyttämistä pohjavesialueilla aiheellista kehottaa määräyksessä ensisijaisesti välttämään ja toissijaisesti vaadittava sijoittamista maan päälle ja säiliöiden tai astioiden varustamista suoja-altaalla, mahdollisesti edellyttäen myös rakennuskohteen rakenteita koskevia ratkaisuja, joilla aineiden pääsy maaperään ja pohjaveteen voidaan estää.

31 § Yleiset alueet ja rakentamattomat tontit

Määräyksessä viitataan rakennelmiin. Ehdotetaan harkittavaksi, olisiko rakentamislain mukainen rakennuskohde terminä kattavampi, kun otetaan huomioon yleisille alueille sijoitettavien rakennusten, rakennelmien ja muiden toimintojen kirjavuus.

35§ Rakennuksen purkaminen

Ehdotamme harkittavaksi, aiheuttaako uuden RAPU-järjestelmän käyttövelvoite tarvetta muotoilla määräyksen tekstiä. RAPU-järjestelmän myötä viranomaiselle tuli velvollisuus seurata ja hyväksyä vähäistä suurempien purkuhankkeiden raportointia erillisen järjestelmän kautta ja prosessit tämän käyttöönottoon ovat monissa kunnissa vielä alkuvaiheessa. Vähimmillään tämä voisi rakennusjärjestyksen osalta tarkoittaa, että RAPU-velvoitteen mukaiset ilmoitusvelvollisuuden rajat tuotaisiin määräystekstiin, jolloin purkamiseen ryhtyvä voisi ennakoida, koskeeko velvoite hänen hankettaan.

42 § Rakennusoikeus

Tekninen korjausehdotus: rakennuslupa > pitäisi olla rakentamislain mukaisesti rakentamislupa.

44 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella.

Ehdotamme tarkistettavaksi, onko 3. kappaleen sanamuoto riittävän yksiselitteinen.

”Vesilain tarkoittaman vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rannan vastaisen rajan kauimmaisten pisteiden välisen etäisyyden on oltava vähintään 60 metriä.”

Tällä viitataan ilmeisesti kiinteistön rajan nurkkapisteisiin, mutta asiaa tuntemattomalle lukijalle jää epäselväksi, onko tarkoitus määrittää kiinteistön vähimmäissyvyys (nurkan etäisyys rannasta) vai leveys (nurkkapisteiden keskinäinen vähimmäisetäisyys).