

Vastauksia Rakentamisen käytännöt 17.2.2021 kokouksessa esitettyihin kysymyksiin, kysymykset laatinut Yrjö Uotila

Kysymys:

Toimenpideilmoitukset:

Viitaten jo aikaisemmin Jaakko Kivirannan kanssa käymääni keskusteluun toimenpideilmoituksista.

Ilmoitusmenettely voitaneen poistaa turhana toimenpiteenä, koska ilmoitusmenettelyn kohteena olevat rakennelmat saa lähes poikkeuksetta muutenkin rakentaa, eikä niihin kohdistu katselmuksia tai ilmoitusvelvollisuutta rakentamisajasta tai valmistumisesta.

Vastaus: (rakennustarkastaja)

Ilmoitusmenettelyn luopuminen on mahdollista uuden rakennusjärjestyksen myötä / tulee pakolliseksi luopua uudistuvan maankäyttö- ja rakennuslain myötä.

Ilmoitusmenettelystä luopuminen tulee kyseeseen aikaisintaan uudistetun rakennusjärjestyksen saatua lainvoiman, jossa ilmoitusmenettelystä on luovuttu.

Ilmoitusmenettelyn raja on lainvoimaisessa rakennusjärjestyksessä määritelty asemakaava-alueella 15 m² rakennelma, jonka jälkeen on haettava toimenpidelupaa. Rakennelman ilmoitusmenettelyn käsittelyyn on yleensä riittänyt hakemuksen täyttäminen Lupapiste –palvelussa jonka liitteksi on täytynyt toimittaa karttaote tai asemapiirros, valokuva- ja/tai piirros rakennelmasta sekä naapurin suostumus tarvittaessa.

Rakennusjärjestyksen uusiminen on ollut Lopen kunnassa ajankohtainen jo useamman vuoden, joka on siirtynyt aina eteenpäin johtuen mm. rakennustarkastajan henkilövaihtuvuudesta. Tällä hetkellä näköpiirissä rakennusjärjestyksen uusimiselle on aikaisintaan vuoden 2022 aikana, jolloin saataneen myös uudistettu Maankäyttö- ja rakennuslaki lainvoimaiseksi.

Uudistuva maankäyttö ja rakennuslaki on muuttamassa merkittävästi nykyistä lupajärjestelmää. Lakiuudistuksessa on luovuttu kokonaan ilmoitusmenettelystä ja rakentamisen lupaa ei enää jaotella rakennusluvaksi ja toimenpideluvaksi. Tämä tarkoittaa, että rakentamiseen haetaan ainoastaan rakennuslupaa. Samalla lakiuudistuksessa on nostettu lupakynnystä, jossa lupaa edellytetään

- aina asuinrakennukselta
- kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus
- kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
- vähintään 2 neliometriä oleva valaistu mainoslaite
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu

- *energiakaivo*
- *erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle*

Rakennusjärjestys tulee uusittavaksi koko valtakunnassa MRL:n uudistuksen myötä. Tavoitteena on, että hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi valmistuu vuoden 2021 loppuun mennessä. Eduskunta käsittelee hallituksen esityksen keväällä 2022.

Kysymys:

Naapurien kuuleminen:

Haettaessa rakennuslupaa jo rakennetun kiinteistön lisärakennuksille, esim. sauna- varasto- vierasmaja-ajoneuvosuoja jne, on nykyinen naapurien kuulemiskäytäntö on arvioitava uudelleen.

Aikaisemmin Lopen kunnassa ei naapurikuulemisia ole vaadittu kiinteistölle mm. rakennettavien lisärakennusten osalta. Perusteluna on aiemmin ollut, että naapureita on jo kuultu perustaessa uutta rakennuspaikkaa, jonka jälkeen viranhaltija arvioi lisärakennusten lupa-okeuden ja esimerkiksi määräykset täyttävän ajoneuvosuojan rakentaminen ei enää vaatisi kuulemisia. Lisärakentaminen, esim asuinrakennuksen lisäksi, ei voi olla naapurien vaikutusvallan alaista, vaan on rakentajan oikeus.

Mainittu naapurikuulemisprosessi on luvan hakijan, kuin myös kunnalle toimeksiantona annettuna, paljon hidastava ja paljon voimavaraa kuluttava ja kallis. Monet tilat ovat yhä useammin useiden henkilöiden yhteisomistamia jne, joka kuulemista vaikeuttaa.

Lisäksi iso osa kuultavista ihmettelee sitä, että heidän täytyy antaa lupa, jotta naapuri saa rakentaa tontillaan.

Mielestäni naapurikuulemisessa voitaisiin ottaa käyttöön aikaisemmin ollut malli, jossa naapureita kuullaan vain uutta rakennuspaikkaa perustettaessa, Tietysti poikkeamisissa ja tämän tyyppisissä prosesseissa. Isot hankkeet jne. Esim. normaalissa lisärakentamisessa pitäisi riittää että rakennustarkastaja tutkii rakentamisen oikeuden. Sellaisissa tapauksissa joissa rakentaminen mahdollisesti heikentää naapurin oikeuksia on kuuleminen tai suostumus ilmeistä.

Lupapäätöksessä on kuitenkin valitusoikeus joka turvaa oikeuden niitä kohtaan ketä päätös loukkaa

Vastaus: (rakennustarkastaja)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuspaikan tai tontin naapureille tulee antaa tieto rakennuslupahakemuksen vireille tulosta, ja heille tulee varata tilaisuus esittää mahdolliset huomautuksensa suunnitelmista. Tässä ei ole kyseessä naapurin suostumus tai luvan kysyminen

asiaan. Naapuria tiedotetaan rakennushankkeesta ja tämä perustuu suoraan (MRL 133§) lakiin kuulemisesta.

Rakennusluvassa käytettäviä kuulemissäännöksiä hyödynnetään soveltuvin osin myös toimenpide-, maisematyö ja purkamislupahakemuksissa. Pienissä ja vähäisissä rakennushankkeissa naapureita ei tarvitse kuulla, jos hankkeella ei ole vaikutusta naapurien asemaan. Esimerkkeinä mainittakoon tavanomainen sääntöjen sallima, riittävälle rajaetäisyydelle sijoittuva talousrakennus, lukuun ottamatta rantavyöhykkeelle sijoittuvaa sauna- tai venevajakennusta. Myös omakotitalon, lomarakennuksen, saunan tai venevajan vähäinen laajentaminen ja tauskohaisesti kaukana naapurin rajasta sijaitsevat asuinrakennushankkeet ovat luonteeltaan vähäisiä (sijoittuminen), joissa voidaan käyttää harkintaa kuulemisen tarpeellisuudesta. Suuren tilan laitamalla olevan rakennushankkeen kuulemiseen riittää usein lähin rajanaapuri.

Omakotitalon rakentaminen on aina niin iso hanke, että naapureita on kuultava, mutta esimerkiksi pienen talousrakennuksen rakentaminen ilman kuulemista on sallittua, kunhan se on asemakaavan mukainen ja sijaitsee etäällä naapurin rajasta. Kuulemisen laukaisee aina tilanne, jossa rakennetaan minimietäisyydelle naapurin rajasta (haja-asutusalue 5 metriä tai asemakaava-alue 4 metriä). Esim. kun jätevesijärjestelmän purkupaikka tulee naapurin rajan läheisyyteen, kuullaan sen rajanpuoleinen naapuri aina. Tällöin myös varmistutaan, että naapurin poravesikaivo on riittävän etäällä purkupaikasta. Monta kertaa tällaiset asiat saattavat kokeneeltakin suunnittelijalta unohtua, että vähimmäisvaatimukset naapurin poravesikaivoon tulee täyttyä.

Kysymys:

Poikkeamiset:

Lopen kunta on laaja maaseutupitäjä, jonka rakentamista ohjaa lukuisat eri ajanjaksoina laaditut kaavat ja kaavoittamattomat alueet jne. Yllättävän usein haluttu toimenpide poikkeaa määräyksistä ainakin osittain. Poikkeamismenettelyssä olisi tarve lisätä käytäntöä siten että vähäiset poikkeamiset voitaisiin käsitellä jo rakennusluvan yhteydessä vaikka maininnalla ”vähäinen poikkeaminen” lupahakemuksessa, sen sijaan että nyt käsitellään ikään kuin kahteen kertaan. Käytäntö ei vähentäisi viranhaltijoiden arviointitarvetta vaan ainoastaan lisää joustavuutta.

Vastaus: (rakennustarkastaja)

Rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tehdä poikkeamispäätös rakennuslupan yhteydessä silloin, kun poikkeaminen on vähäinen (MRL 23:175§) ja rakennushanke täyttää poikkeamisen edellytykset (MRL 23:171§). Poikkeamispäätöksessä on määritetty aika, jonka kuluessa rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta (MRL 23:174§). Näin Lopella myös toimitaan.

Poikkeamisella pyritään pääsääntöisesti parempaan lopputulokseen, oli kyse sitten toiminnallisuudesta, taloudellisuudesta, ekoloogisuudesta tai estetiikasta. Oli kyse varsinaisesta poikkeamisesta tai vähäisestä poikkeamisesta, tulee se aina perustella. Hyväksyttäviä perusteluja pienissä poikkeamisissa ovat esimerkiksi tietty valmis talopaketti, joka on taloudellisesti edullisempi tai kaiken kaikkiaan käytännöllisempi ratkaisu pienen poikkeaman kanssa.

Poikkeamishakemuksen tueksi on aina esitettävä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia erityisiä syitä. Lähtökohtaisesti hakijan tulisi esittää erityiset syyt hakemuksessaan, mutta päätöksentekijän tulee oikeudellisesti perustella erityisten syiden puuttuminen tai olemassaolo.

Vähäisen poikkeamisen mahdollisuus korjausrakentamisessa koskee kaikkia rakentamista koskevia säännöksiä, määräyksiä, kieltoja ja muita rajoituksia, ei kuitenkaan rakennuksen suojelua koskevaa kaavamääräystä. Koska jo laissa edellytetään, että korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön (MRL 117 § 4 momentti), ei kyseessä olekaan aina vähäinen poikkeus. On huomattava, että vanha rakennus ei välttämättä ole tasoltaan uusien määräysten tasoinen, mutta siihen ei pidä pyrkiäkään, mikäli vaarana on rakennuksen arvon heikkeneminen tai muu vahingoittuminen. Rakennuksen erityispiirteitä ei saa turmella. Uuden rakennuksen rakentamista koskevat määräykset tulevat sovellettaviksi vain soveltuvin osin. Suunnittelijan on hyvä esitellä tutkimansa suunnitteluratkaisut rakennusvalvontaviranomaiselle, joka sitten harkitsee, onko esitetylle ratkaisulle myönnettävissä lupa.

Kysymys:

Vierasrasmaja, saunarakennukset

Tämän hetken tulkinta vierasmajasta ja saunarakennuksista on, että varusteluna ei saisi olla keittiömahdollisuutta, vierasmajoissa peseytymistilaa jne. Vaan edellä mainittujen statuksella oleva rakennus on "pelkkä viluinen nukkuma-aitta tai kesäillan pihasauna" kokorajoituksineen.

Käytössä oleva vierasmajan tai saunarakennuksen varustelutason rajoittamiseen pohjautuva jälkeen jäänyt määritelmä voitaneen poistaa jatkossa. Mm vierasmajaan on hyväksyttävä nykypäivän peruselämiseen tarvittavia varusteluja, kuten ruokailu ja hygienian hoito, takkahuone jne.

Esim. loma-asuntojen varustelutaso on poikkeuksetta omakotitalon tasoa, on myös muiden oleskeluun tarkoitettujen varustelutason rajoitusten purku perusteltua.

Mainittakoon että mm. vierasmajan tyyppisiä rakennuksia halutaan tehdä myös kasvavassa määrin

etenkin haja-asutusalueen asuinrakennusten yhteyteen. Usein käyttötarve on ympäri vuoden, sekä niissä oleskelu halutaan itsenäisemmäksi.

Etenkin loma-asuntojen kerrosalatarve on jatkuvasti kasvussa, pitäisi myös edellä mainittujen rakennusten kerrosalamääriä sallia suuremmaksi, Esim vierasmajan krs. ala-tarve on tällä hetkellä vähintään 40 neliötä joka säilyttää silti alisteisuuden.

Vastaus: (rakennustarkastaja)

Rakentamista ohjaava lainsäädäntö on linjannut talousrakennuksen päärakennukselle alisteiseksi, eli talousrakennus palvelee päärakennusta. Päärakennuksen käyttötarkoitukseksi on sallittu itsenäisesti käytettävän yöpymiseen, ruoanlaittoon, peseytymiseen ja oleskeluun. Talousrakennus pitää olla käyttötarkoitukseltaan ainoastaan jotakin näistä.

Korkein hallinto-oikeus on ottanut erityisen kriittisesti kantaa keittonurkkaukseen talousrakennuksessa. Saunatiloissa ei näin ollen voi olla mahdollista ruoanlaitto. KHO on ennakkoratkaisuissaan lähtenyt siitä, että kun sauna on talousrakennus ja sitä tulee käyttää vain ja ainoastaan saunomiseen. Tätä tulkintaa on sitten sovellettu rakennusvalvonnoissa siten, että liiteriä käytetään puiden varastointiin, nukkuma-aittaa käytetään nukkumiseen, venetalasta veneen säilyttämiseen jne. (KHO 30.4.2004 t. 961. KHO 31.12.2004 t. 3529. KHO 12.1.2007 t. 52. KHO 30.8.2004 t. 2093)

Hausjärven kunnan kanssa on sovittu yhtenäisestä linjauksesta, että talousrakennuksiin voi lähtökohtaisesti suunnitella WC:n (kaavan sallitessa) ja viemärialtaan/vesipisteen, muttei varsinaista keittiövarustusta, muuta kuin vähäisen poikkeamisen kautta (perusteltava, esim. harrastetila, jossa tarvitaan keittiövarustusta).

Kysymys:

Haja-asutusalueiden jätevesijärjestelmien rakentaminen:

Lopen kunnan ympäristömääräyksissä on annettu etäisyyssehtoja mm. vedenottamoiden ja muiden etäisyyksien suhteen.

Määräyksistä pitäisi poistaa kaikki etäisyys ehdot ja muuttaa määräyksiä siten että pääpaino suunnittelussa on siinä että huomioidaan jv - järjestelmän sijoitus ja järjestelmävalinta niin että toteutus ei aiheuta pilaantumisvaaraa vesistölle, pohjavedelle jne. Esim. voimassa olevissa määräyksissä ovat, huonosti läpäisevä maaperä 20-50. hyvin läpäisevä maaperä 30-50 m, ovat etäisyydet ovat mm. ranta-alueilla hyvin harvoissa kohteissa edes mahdollista toteuttaa. Etenkin pienillä tonteilla nykyiset määräykset jarruttavat vanhojen jätevesijärjestelmien uudistamista.

Vastaus: (ympäristöpäällikkö)

Lopen kunnan ympäristönsuojelumääräysten kohdan 5.2. mukaan painevesijohdolla varustettujen kiinteistöjen talousjätevesien maaperäkäsittelylaitteistojen sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikan sijoittamisessa kiinteistöllä tulee noudattaa vähimmäissuojaetäisyyksiä, jotka ovat talousvesikaivon osalta 20 – 50 m riippuen mm. maaston kaltevuudesta ja raekoosta, ja vesistön

osalta 20 m. Etäisyysvaatimuksien perusteet ovat ensisijaisesti vesiensuojelullisia. Etäisyyksien avulla voidaan ehkäistä myös mm. hajuhaittoja.

Ympäristönsuojelumääräyksistä voi hakea poikkeamista määräysten 18 §:n mukaisesti. Esimerkiksi tontin olosuhteet ja koko voivat olla poikkeamisen perusteita.