

Valtuustoaloite, rakennetun ympäristön huomioiminen uudisrakentamisessa

356/10.03.00/2018, 100/00.02.00/2018

RAKV 19.03.2019 § 17

Lisätiedot:

johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 050 308 3211
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valtuutettu Tapani Jääskeläinen on 15.10.2018 jättänyt valtuustoaloitteen, jossa pyydetään selvitystä asemakaavamääräysten ja rakennusjärjestyksen keskinäisestä velvoittavuussuhteesta ja siitä, miten rakennusvaliokunnan ja kaupunkikuvatoimikunnan tulee ottaa huomioon rakennusjärjestyksen määräykset päätöksissään (valtuustoaloite **liitteenä**).

Asiaa käsittelevät lainkohdat ja ote MRL: selitysosasta:

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 14 *Rakennusjärjestys*, mom. 4, sanotaan mm. seuraavaa:

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskoelmassa on asiasta toisin määrätty.

(Rakennusmääräyskokoelma on päivittymässä asetuksiksi.)

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 58, *Asemakaavan oikeusvaikutukset*, sanotaan mm. seuraavaa:

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain painoksen Jääskeläinen, Syrjänen, Hurmeranta ja Wähä 2018, selitysosassa s. 386 sanotaan mm. seuraavaa:

Kaavoihin on perinteisesti kuulunut oikeusvaikutuksena velvollisuus toimia kaavan mukaisesti, joka merkitsee kaavan noudattamisvelvollisuutta ja toisaalta pysyvää kieltoa toimia kaavan vastaisesti. Velvollisuudella toimia kaavan mukaisesti turvataan kaavan toteutuminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 175, *Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä*, sanotaan seuraavaa:

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 171, *Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset*, sanotaan mm. seuraavaa:

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoit-

tuksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Johtavan rakennustarkastajan selvitys:

Rakentamista koskevia määräyksiä on laissa (MRL), asetuksissa, kaavassa ja rakennusjärjestyksessä.

Velvoittavuusjärjestys kyseisissä säädöksissä on seuraava, laki (MRL) ja asetukset tulevat ensin, sen jälkeen kunnan laatima asemakaava ja viimeisenä kunnan laatima rakennusjärjestys.

Laki ja kaava eivät saisi koskaan olla keskenään ristiriitaisia, jos näin kuitenkin on, laki on aina se, jota ensisijaisesti tulee noudattaa.

Kaava määrittelee mm. kiinteistön sallitun "rakennusmassan", sen kuinka paljon, mihin ja miten monta kerrosta (rakennuksen korkeus) tontille on oikeus rakentaa. Kaavan laadinnan yhteydessä tutkitaan se, että kaavan antama "oikeus rakentaa" on mahdollista toteuttaa rakennuspaikalla.

Kaavoituksen lähtökohta on, että kaava tulee jollain aikavälillä toteutumaan, ja että kaavassa annettu rakennusoikeus tullaan rakentamaan. Rakentaminen tulee siis olla myös tämän tulevan kaavanmukaisen rakentamisen kanssa yhteensopivaa.

Lakien ja asetusten lisäksi kunnan rakennusjärjestys on säädös, jota rakentamisessa tulee noudattaa.

Rakennuslupakäsittelyssä tarkastellaan näiden kaikkien lakien, asetusten ja määräysten toteutumista.

Rakennusvalvontaviranomainen voi perustelluista syistä myöntää vähäisen poikkeaman kyseisistä säädöksistä, jos ne eivät merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Rakennuslupakäsittelyssä kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että rakennus sopeutuu ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan, ja siihen, mitkä ovat olemassa olevat maanpinnankorot ja miten paljon toteutuksessa joudutaan maanpintaa nostamaan. Rakennus tulee aina sovittaa olemassa olevaan maastoon, eikä maanpintoja saa keinotekoisesti pengertää tai nostaa.

Yleisen käytännön mukaisesti rakennusluvan yhteydessä suunnittelijaa pyydetään esittämään alueleikkauksia, joiden avulla pystytään arvioimaan suunniteltua rakennusta suhteessa rakennettuun ympäristöön. Lisäksi suunnittelija esittää tapauskohtaisesti esim. valokuvien ja 3d mallein olemassa olevaa ympäristöä ja sitä, miten rakennus sijoittuu ympäristöönsä.

Kauniaisten kaupungin rakennusvalvonnan asiantuntijaelimenä toimii kaupunkikuvatoimikunta.

Kaupunkikuvatoimikunta antaa kaikkiin kaupunkikuvaan vaikuttaviin hankkeisiin lausuntonsa. Kyseinen lausunto ohjaa vahvasti rakennusvaliokunnan ja rakennustarkastajan päätöksentekoa.

Ehdotus

Rakennusvaliokunta merkitsee vastauksen valtuustoaloitteeseen tiedoksi ja lähettää sen edelleen tiedoksi KH:lle ja KV:lle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.