

Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry

Lausunto Vihdin rakennusjärjestyksen luonnoksesta

Yleistä:

Rakennusjärjestyksen luonnos sisältää monia hyviä ja tervetulleita uudistuksia, mutta kyliin rakentamisen kannalta siinä on parannettavaa.

Haja-asutusalueille rakentamista koskevat ohjeet ja määräykset ovat muuttumassa ja on ilmeinen vaara, että suunnitellulla aikataululla uudistettuna Vihdin rakennusjärjestyksestä tulee vanhentunut jo syntyessään ja siitä muodostuu kehityksen jarru. Vihdin pitäisi pystyä hyödyntämään jo tehdyt ja maan hallituksen tulevat lainsäädäntömuutokset, joilla voidaan vaikuttaa positiivisesti haja-asutusalueille rakentamiseen. Yhtenä esimerkkinä rakennusjärjestyksessä tulisi määritellä alueet, joilla uuden MRL:n 129 a § mukaisesti vapaa-ajan-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen olisi mahdollista suoraan rakennusluvalla.

Rakennusjärjestys ei ota kantaa emätilatarkastelun käyttöön haja-asutusalueen rakennusoikeuden määrittelyssä. Haluamme kuitenkin myös tässä yhteydessä tuoda esiin, että emätilatarkastelu johtaa usein epärationaalsiin ratkaisuihin ja siitä tulisi luopua ainakin kyläkeskustoissa, joita pyritään tiivistämään. Ellei emätilatarkastelusta voida kokonaan luopua, tulisi etsiä paremmin toimiva laskentamenetelmä nykyisin Vihdissä sovellettavan, vanhentuneen 1959 omistussuhteisiin perustuvan tarkastelun tilalle.

Vihdin kunnan rakennusjärjestys tulisi laatia haja-asutusalueiden osalta sallivaksi ja rakennusluvan evätessään kunnan tulisi osoittaa perustellusti ja yksityiskohtaisesti se haitta, mikä yhteisölle/kunnalle koituisi, jos aiottu rakennushanke sallittaisiin.

Yksityiskohtaiset kannanotot:

Termi "lomarakennus" tai "loma-asunto" olisi parempi korvata termillä "vapaa-ajan-asunto", jota käytetään myös uudessa maankäyttö- ja rakennuslaissa.

2§: Ensimmäisen kappaleen viimeinen lause näyttää rajaavan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävän liian suppeasti vain yleisen edun varmistamiseen. Parempi muotoilu voisi olla: "Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on huolehtia myös yleisen edun vaatimusten huomioinnista rakentamisessa."

3§: Tässä olisi syytä tuoda esiin, että kunnan johto- ja toimintasääntöjen mukaan rakennusvalvonta on suunnittelutarveratkaisujen osalta kaavoitus- ja teknisen lautakunnan alaista, vaikka sitä muuten valvoo ympäristölautakunta.

9§: Toinen kappale voitaisiin kokonaisuudessaan korvata lauseella "Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamisen tulee sijoittua niin, että se ei olennaisesti muuta alueen maisemarakennetta."

10§: Ylisäätelyn välttämiseksi ensimmäisen kappaleen alkuun ehdotetaan lisättäväksi sanat: "Mikäli rakennuspaikalta on nyt tai tulevaisuudessa suora näköyhteys olemassa olevaan rakennuskantaan, rakentamisen on sovelluttava jne...."

19§: Yleisenä rajoituksena 5000 m² tonttikoko saattaa muodostua esteeksi uusien asukkaiden saamiselle haja-asutusalueelle. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko voisi olla lain sallima 2000 m² alueilla, joilla on mahdollisuus liittyä järjestettyyn vesihuoltoon, muualla vähimmäiskoko voisi olla porrastettu esimerkiksi siten, että kyläkoulujen lähetyvillä (kunnalle ei kuljetuskustannuksia oppilaista) ja kyläkeskuksissa minimikoko olisi 2000-3000 m² ja niiden ulkopuolella 5000m².

20 §: Sivuasuuntomahdollisuus tulee säilyttää, koska se osaltaan ehkäisee lapsiperheiden syrjäytymistä ja mahdollistaa vanhusten asumista omissa kodeissaan mahdollisimman pitkään. Ensimmäinen kappale ehdotetaan muutettavaksi muotoon: "Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai enintään yhden vapaa-ajan asunnon."

Omakotitalon ja lomarakennuksen kerrosalaa koskevat neliömääräiset rajoitukset kappaleessa 3 tulisi poistaa. Täsmällisten neliömääräisten rajoitusten sijasta voitaisiin pohtia, voisiko rakentamisen määrän säätää osuudeksi kiinteistön pinta-alasta, esim. 5-10%..

22§: Koko Vihdin asemakaavoittamaton alue on osoitettu rakennusjärjestyksen luonnoksessa MRL 16§ 3. momentin mukaiseksi suunnittelutarvealueeksi, mutta suunnittelutarvetta ei ole millään tavalla perusteltu. MRL 16§ 3. momentin mukaan suunnittelutarve voi syntyä joko siksi, että alueelle on sijaintinsa vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä, tai erityisten ympäristöarvojen tai -haittojen vuoksi. Näitä perusteluita ei nyt ole esitetty.

Ei ole esitetty riittävää selvitystä siitä, että Vihtiin suuntautuva rakentamispaine - mikäli sellaista ylipäättään voidaan osoittaa olevan olemassa - seuraavan vuosikymmenen aikana suuntautuisi kaikkialle Vihtiin tekemättä eroja alueiden erilaisuuden välillä ja huomioimatta erilaista ohjaustarvetta maankäytön ohjaamisessa kunnan eri alueilla. Ei ole myöskään esitetty suunnitelmaa, miten kunta aikoo seuraavien 10 vuoden aikana hoitaa/tyydyttää osoittamansa suunnittelutarpeen.

Tästä syystä ehdotamme, että suunnittelutarvealueen määrittely poistetaan tai ainakin rajataan suunnittelutarvealueeksi vain sellaiset osat Vihtiä, joiden myöhempi asemakaavoittaminen on realistinen mahdollisuus.

23§: Ranta-alueelle rakentamista ei tule rajoittaa vain loma-asuntoihin. Siksi ehdotamme, että toisen kappaleen ensimmäinen lause muutetaan muotoon:

"Ranta-alueilla rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon tai vapaa-ajan asunnon, enintään kaksi saunarakennusta ja lisäksi asumista palvelevia, muita talousrakennuksia." Tällöin viimeisen kappaleen lauseen "Mikäli ranta-alueelle on

sallittu omakotitalon rakentaminen, sovelletaan rakentamisen määrään ja sijoittumiseen tämän pykälän määräyksiä" voi poistaa kokonaan,.

Rannalla olevan asuinrakennuksen kokoa ei pidä perusteetta rajoittaa 150 neliöksi. Sen sijaan rakennusoikeuden määrä voitaisiin suhteuttaa kiinteistön pinta-alaan (5-10%).

Vihti 18.4.2017

Pentti Saastamoinen
Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry
puheenjohtaja