

Kaupunginvaltuusto
Meri-Lapin
ympäristölautakunta

§ 69
§ 95

31.08.2020
17.11.2020

VALTUUSTOALOITE - MUUTOSesitys TORNION KAUPUNGIN
RAKENNUSJÄRJESTYKSEN KOHTAAN 3.4 PIHA-ALUE/ LIIKENNEJÄRJESTELYT

679/10.03.01/2020

KV 31.08.2020 § 69

Valmistelija hallintopäällikkö Outi Kääriäinen:

Valtuutettu Toni Keränen ja 6 muuta valtuutettua jättivät 31.8.2020 seuraavan sisältöisen valtuustoaloitteen:

"29.01-2018 Kaupungin valtuuston hyväksymässä rakennusjärjestyksessä sanotaan tonttiliittymien leveydestä, että: "Pientalon ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään viisi metriä."

Tämä ajoneuvoliittymän leveysrajoitus on katujen peruskorjauksien yhteydessä osoittautunut ongelmalliseksi. Kiinteistöjen asukkaat ovat monissa tapauksissa vuosien ja vuosikymmenten aikana rakentaneet pihat ja talouksien huoltotoiminnot, kuten esim. jätehuollon, polttopuun tuonnin, lämmitysöljyn tuonnin, pyöräkatoksen, ajoneuvojen parkkipaikat, pihavarastojen sijainnit ynnä muut pihan toiminnot leveämmälle kuin rakennusjärjestyksen sallimalle 5 metrin liittymälle, vaikka aikaisemmin rakentamisjärjestyksessä on liittymän leveydeksi määriteltä 4m. Tätä 4m sääntöä ei ole kuitenkaan haastattelujen perusteella vaadittu eikä myöskään valvottu, vaan asukkaat ovat saaneet rakentaa pihapiirinsä käytäntö lähtöisesti.

Edellä mainitusta syystä asukkaat ovat katujen peruskorjauksien yhteydessä voineet joutua tilanteeseen, jossa heidän vuosien pihan rakentaminen ja talouksiensa huoltotoimintoihin suunnitellut järjestelyt ovat menneet pilalle ja osassa kiinteistöissä käytännöllisyys sekä esteettisyys ovat täysin kadonneet.

Perusajatuksena tulisi olla, että kun kaupunki tekee katujen saneerauksia, niin asukkaiden toimia ei tulisi hankaloittaa, tai heikentää, vaan pikemminkin parantaa.

Tämä ongelma ei koske uusia rakennettavia alueita, koska niille ollaan vasta rakentamassa kiinteistöjen toimintoja ja nykyisin tähän liittymäleveyteen kiinnitetään huomiota erilailla kun ennen.

Esitänkin asiasisällöltään seuraavan kaltaista muutosta Tornion kaupungin rakennusjärjestykseen.

3.4 PIHAMAA LIIKENNEJÄRJESTELYT Liityttäessä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus ja hälytysajoneuvojen esteetön pääsy rakennuksien läheisyyteen sammutus- ja pelastustehtäviin. Tontille saadaan tehdä vain yksi ajoneuvoliittymä. Erityistapauksissa, kuten isoilla kulmatonteilla ajoneuvoliittymiä voidaan tehdä kaksi. Pientalon ajoneuvoliittymän leveys uusilla alueilla saa olla enintään viisi metriä. Jo rakennetuilla alueilla, joissa kiinteistöjen huoltotoimet ja piha-alueen käytännöllisyys ovat vuosien saatossa rakennettu leveämmälle liittymälle, voidaan katujen saneerauksien yhteydessä anoa teknisten palveluiden lautakunnalta poikkeuslupaa leveämmälle liittymälle. Kiinteistön omistaja maksaa tällöin liittymän rakentamiskustannukset 5 metriä ylittävältä osalta.

Muutoksessa ideana olisi, että aloitteessa aiemmin mainittujen kaltaiset syyt olisivat peruste poikkeusluvan saannille. Esim. Rovaniemen rakentamisjärjestyksessä on tämän kaltainen kirjaus."

KAUPUNGINVALTUUSTO:

Päätettiin saattaa aloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

LISÄTIEDOT: hallintopäällikkö Outi Kääriäinen, 040 667 9760

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Ei muutoksenhakua.

Otteet:
Tekniset palvelut

MELAYMP 17.11.2020 § 95

Valmistelija rakennustarkastaja Markku Vaittinen:

Asia:

Tornion kaupungin valtuusto on kokouksessaan 31.08.2020 § 69 saattanut aloitteen valmisteltavaksi. Asia liittyy Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohtaa liikennejärjestelyt (s. 11). Siinä sanotaan tonttiliittymien leveydestä seuraavaa: "Pientalon ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään viisi metriä."

Aloitteessa todetaan, että tämä ajoneuvoliittymän leveysrajoitus on katujen peruskorjauksien yhteydessä osoittautunut ongelmalliseksi. Kiinteistöjen asukkaat ovat monissa tapauksissa vuosien ja vuosikymmenten aikana rakentaneet pihat ja talouksien huoltotoiminnot,

kuten esim. jätehuollon, polttopuun tuonnin, lämmitysöljyn tuonnin, pyöräkatoksen, ajoneuvojen parkkipaikat, pihavarastojen sijainnit ynnä muut pihan toiminnot leveämmälle kuin rakennusjärjestyksen sallimalle 5 metrin liittymälle, vaikka aikaisemmin rakentamisjärjestyksessä on liittymän leveydeksi määritelty 4m. Tätä 4m sääntöä ei ole kuitenkaan haastattelujen perusteella vaadittu eikä myöskään valvottu, vaan asukkaat ovat saaneet rakentaa pihapiirinsä käytäntö lähtöisesti.

Aloitteen mukaan edellä mainitusta syystä asukkaat ovat katujen peruskorjauksien yhteydessä voineet joutua tilanteeseen,

jossa heidän vuosien pihan rakentaminen ja talouksiensa huoltotoimintoihin suunnitellut järjestelyt ovat menneet pilalle ja osassa kiinteistöissä käytännöllisyys sekä esteettisyys ovat täysin kadonneet.

Perusajatuksena aloitteen mukaan tulisi olla, että kun kaupunki tekee katujen saneerauksia, niin asukkaiden toimia ei tulisi hankaloittaa, tai heikentää, vaan pikemminkin parantaa.

Aloitteessa todetaan että tämä ongelma ei koske uusia rakennettavia alueita, koska niille ollaan vasta rakentamassa kiinteistöjen toimintoja ja nykyisin tähän liittymäleveyteen kiinnitetään huomiota erilailla kun ennen.

Aloitteessa esitetään asiasisällöltään seuraavan kaltaista muutosta Tornion kaupungin rakennusjärjestykseen. (muutoksia alleviivatussa osuudessa)

3.4 PIHAMAA LIIKENNEJÄRJESTELYT Liityttäessä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus ja hälytysajoneuvojen esteetön pääsy rakennuksien läheisyyteen sammutus- ja pelastustehtäviin. Tontille saadaan tehdä vain yksi ajoneuvoliittymä. Erityistapauksissa, kuten isoilla kulmatonteilla ajoneuvoliittymiä voidaan tehdä kaksi. Pientalon ajoneuvoliittymän leveys uusilla alueilla saa olla enintään viisi metriä. Jo rakennetuilla alueilla, joissa kiinteistöjen huoltotoimet ja piha-alueen käytännöllisyys ovat vuosien saatossa rakennettu leveämmälle liittymälle, voidaan katujen saneerauksien yhteydessä anoa teknisten palveluiden lautakunnalta poikkeuslupaa leveämmälle liittymälle. Kiinteistön omistaja maksaa tällöin liittymän rakentamiskustannukset 5 metriä ylittävältä osalta.

Aloitteen mukaan muutoksen ideana olisi, että aiemmin mainittujen kaltaiset syyt olisivat peruste poikkeuslupan saannille. Esim. Rovaniemen rakentamisjärjestyksessä on tämän kaltainen kirjaus."

Asiaa koskevia määräyksiä:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 14 §, Rakennusjärjestys:

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 88 §, Tonttiliittymä ja pääsytie:

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kustannuksellaan tonttiliittymän rakentamisesta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistölleen.

Jos kiinteistölle rakennetaan, ennen kuin sitä palveleva katu on rakennettu, kiinteistön omistajan tai haltijan on kustannuksellaan järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie.

Kunta on velvollinen korvauksetta sallimaan käytettävissään olevan soveltuvan katualueen käyttämisen pääsytien rakentamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset:

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

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.

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädettyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

Suomen perustuslaki 6 §, Yhdenvertaisuus:
Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä...

Lausunnot:

Markku Vaittisen lausuntopyyntöön kunnossapitoyksikkö esittää seuraavaa:(katupäällikkö Janne Malila ja kunnossapitomestari Juha Virta)

Katualue on kadun kunnossapitotarpeita varten varattu alue. Katualueelle sijoittuu myös kunnallistekniikan vaatimat rakenteet ja ojpainanne. Ojpainanne huolehtii ajoradan kuivattamisen ja on muotoiltu siten, että hulevedet virtaavat hallitusti olemassa olevaan hulevesijärjestelmään. Katualueesta on myös varattu lumitila.

Tornion kaupungin vanhoilla kaava-alueilla liittymät sekä alkuperäiset ojpainanteet ovat vuosien saatossa muuttuneet kadunpidon kannalta erittäin epäedulliseen suuntaan asukkaiden omavaltaisen ja valvomattoman toiminnan johdosta. Tämä osaltaan on jouduttanut kaava-alueiden teiden ja katujen saneeraustarvetta.

Katujen saneerausten yhteydessä vanhat tonttiliittymät on muutettu vastaamaan nykyisiä ohjeita ja määräyksiä. Liittymien leveyden harmonisoinnilla ja uusilla kunnallisteknisillä ratkaisulla; hulevesiverkoston saneerauksella, saadaan asuinalueet päivitettyä siten, että mm. ajoradoille valuvat vesimäärät pysyvät kohtuullisina eivätkä valu hallitsemattomasti ympäristöönsä.

Katualue on myös varattu lumitilaksi. Sitä mukaa kun liittymiä levennetään, vähenee katualueen lumitila. Tämä voi johtaa siihen, etteivät katulumet enää mahdu niille varattuun paikkaan, vaan ne on kuljetettava pois mikä osaltaan lisää talvihoidon kustannuksia huomattavasti.

Kunnossapitoyksikkö esittää näkemyksensä, ettei nyt voimassa olevaa tekstimuotoa muutettaisi liittymien leveyden osalta. Nyt esitetty tekstimuutos 5 metrin liittymäleveydestä ilman maksimileveyden määrittämistä johtaa hallitsemattomaan käytäntöön, jossa hyväksytään kiinteistökohtaisesti kaikki omatoimiset ratkaisut Tornion kaupungin hallinnoimilla katualueilla.

Kunnossapitoyksikkö pitää kuitenkin nyt esitettyä muutosta kirjaukseen, ”katujen saneerauksen yhteydessä voidaan anoa teknisten palveluiden lautakunnalta poikkeuslupaa leveämmälle liittymälle”, hyvänä.

Lisäksi tekstimuutoksessa tulisi huomioida kohta, ”Erityistapauksissa kuten isoilla kulmatonteilla ajoneuvoliittymiä voidaan tehdä kaksi(2)” siten, että määritetään suuren kulmatontin koko, koska tämäkin on aiheuttanut erilaisia tulkintoja siitä mikä on iso kulmatontti.

Asian arviointia:

Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat Tornion kaupungin alueella kaikkea uudisrakentamista ja soveltuvien osien jo rakennettua ympäristöä ja siinä tehtäviä muutoksia. Rakennusjärjestyksen määräyksiä on noudatettava jos asiasta ei ole nimenomaan toisin määrätty esim. oikeusvaikutteisissa kaavoissa.

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Viranomaisvalvonta on luonteeltaan pistokokeen kaltaista ja se kohdistuu rakentamisen lopputuloksen kannalta merkittäviin asioihin. Valvonta ei siis ole kaiken kattavaa jokaisen työvaiheen valvomista. Yksittäisten määräysten noudattamisen valvonnan puute tai muut vastaavat seikat ei tee rakentamisrikkomuksista hyväksyttäviä. Maankäyttö- ja rakennuslaki lähtee siitä että se joka ilman laissa edellytettyä lupaa aloittaa rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin lakia, on tuomittava rakentamisrikkomuksesta sakkoon. (MRL185§) Lisäksi laissa sanotaan että jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (MRL182§)

Hallintolain 6 §:n mukaan hallinnon oikeusperiaatteet ovat yhdenver-

taisuus-, tarkoitussidonnaisuus-, puolueettomuus- ja suhteellisuusperiaate sekä luottamuksensuojan periaate. Näitä kutsutaan myös harkintavallan rajoitusperiaatteiksi, koska ne asettavat sisällöllisiä laatuvaatimuksia hallintotoiminnalle eli rajoittavat viranomaisen omaa harkintavaltaa päätöksiä tehdessä.

Kuivatus on nousemassa yhä tärkeämpään rooliin tie- ja katusuunnittelussa. Ilmastonmuutoksen takia ääriolot yleistyvät Suomenkin ilmastossa ja tämä näkyy esimerkiksi rankempina hetkellisinä sateina. Myös kokonaissadannan on ennustettu kasvavan keskilämpötilan nousun myötä. Kuivatuksen tehtävänä on poistaa vesi väylien pinnoilta ja rakenteista. Samalla parannetaan rakenteiden kantavuutta ja pienennetään niiden routivuutta.

Leveämpien liittymien rakentaminen voi vaikeuttaa katualueen kuivatusta ja aiheuttaa routimista sekä muita hulevesi ongelmia. Tämä taas johtaa ylimääräisiin kustannuksiin lyhentäen katujen elinkaarta.

Talvi ja sääolot asettavat teiden ja katujen talvihoidolle moninaisia erityispiirteitä. Katualueiden tulisi olla omavaraisia lumitilojen suhteen. Lumien pois kuljettaminen on kallista sekä vastoin kestävä kehityksen tavoitteita. Tonttiliittymät vähentävät lumitilan kapasiteettia lukumäärän ja leveyden osalta. Mitä leveämmät liittymät sitä enemmän ne syövät lumitilaa. Lumitilojen väheneminen/loppuminen voi johtaa kunnossapidon lisäkustannuksiin sekä ristiriitojen lisääntymiseen asuinalueilla. Lumiriidat ja niiden selvittäminen ovat talvisin työllistäneet lisääntyvässä määrin myös rakennusvalvontaa. Lumitilojen mitoittamiseen on olemassa selkeitä laskureita. Todellinen tieto lumitilan määrästä kullakin alueella voisi toimia konkreettisenä mittarina ja ohjata paremmin päätöksentekoa näiden asioiden huomioimiseksi.

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen. (MRL171§) Laissa ei ole määritelty erityisiä syitä vaan käsitteen merkityssisältö on muotoutunut pitkäaikaisessa lupa- ja oikeuskäytännössä. Hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä. Erityisen syyn sisältö vaihtelee sen mukaan, minkä sisältöisestä poikkeamisesta on kysymys ja mistä poikkeusta haetaan. Yhteisenä nimittäjänä erityisille syille voidaan pitää sitä, että niiden on liityttävä jollain tavoin maankäytön tavoitteisiin ja MRL:n tavoitteiden toteutumiseen. Kaikki maankäytöllisiä tavoitteita tukevat seikat voivat olla erityisiä syitä. (lähde: Opas rakentamisen poikkeamishakemusten käsittelyyn, ELY-keskus)

Erityiset syyt liittyvät siis yleensä maankäytöllisiin (esim. emätila) seikkoihin ja lain tavoitteiden toteutumiseen. Henkilöön liittyvät tai henkilöistä johtuvat syyt eivät voi olla erityisiä syitä.

Poikkeamista ei saa myöskään myöntää, jos se aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (esim. haitallinen vaikutus katualueen kuivatukseen ja lumitilan loppuminen)

Yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa asioissa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita.

Nykyinen rakennusjärjestys on osittain vanhentunut. Rakennusjärjestyksen uusiminen on tarpeen lähivuosina samaan aikaan yleiskaaavan kanssa. Rakennusjärjestys päivitetään tällöin vastaamaan voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Tällöin tulee harkittavaksi mm. liittymien maksimileveys. Maksimi leveyden poistaminen vanhoilta jo rakennetuilta alueilta voi johtaa hallitsemattomaan tilanteeseen.

Sensijaan nykyisen maksimileveyden kasvattaminen esim. kuuteen metriin voisi olla perusteltua ja tasapuolista perustuen mm. autojen koon kasvamiseen.

YMPÄRISTÖPÄÄLLIKKÖ AAPO MÄENPÄÄ:

Liittymäleveyden maksimin poistamista rakennusjärjestyksestä vanhoilta jo rakennetuilta alueilta ei nähdä järkeväksi, tasapuoliseksi ja kestäväksi ratkaisuksi. Liittymäleveys tullaan huomioimaan seuraavassa rakennusjärjestyksen päivityksessä. Annetaan muutoin rakennustarkastajan valmistelun mukainen lausunto.

MERI-LAPIN YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin ja pidettiin pöytäkirja kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

LISÄTIEDOT: johtava rakennustarkastaja Markku Vaittinen, 0400 363707

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Ei muutoksenhakua.

Asia kaupunginhallituksen käsittelyyn

Otteet:

Tekninen johtaja
Ympäristöpäällikkö
Katupäällikkö
Kunnossapitomestari
Kunnallistekniikan suunnitteluinsinööri

Rakennusvalvonta
