

Valtuustoaloite: Seppo O. Kosonen 13.5.2024, Kaavoitus ja rakentaminen

TL 13.08.2024 § 139
251/00.01.03.03/2024

Valmistelija asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666
maankäyttöasiantuntija Petra Junnila, 044 417 4670

Selostus Seppo O. Kosonen on esittänyt valtuustoaloitteen 13.5.2024:

"Luonnonlakien vastainen kaavoittaminen aiheuttaa mm. kosteus- ja homevaurioita. Esimerkiksi matalaan, pohjaveden lähelle rakentaminen on aina riski varsinkin puurakenteisille pientaloille. Asemakaavat on tarkistutettava geotekniikan ja rakennusfysiikan asiantuntijoilla ennen valtuuston vahvistamista.

Asemakaavoihin on sisällytettävä rakennuksen alin sokkelikorkeus, lyhimmat räystäsulottumat ja monet muut kriittiset reunaehdot. Niistä voi poiketa ainoastaan erittäin pätevien hyväksytyin erityisselvityksin. Uskoisin näiden asioiden olevan kaavoittajien tiedossa.

Savonlinnan kaupunki voisi tuoda omakotitalotontin ostajalle halvan ja monessa suhteessa ostajaa auttavan ratkaisun eli pohjatutkimuksen. Sen hinta ei ole kun 1000-2000 euroa ja tämä raha on äkkiä hankittu takaisin verotuloina. Vielä tärkeämpää pohjatutkimus on liike- tai teollisuustontilla.

Suomessa on kaupunkeja, joissa kyseinen palvelu on jo olemassa, esim. Vaasa.

Asukasmäärä pienenee koko ajan ja täytyy miettiä keinoja, joilla asukkaat ja yrittäjät saadaan Savonlinnaan. Tämä olisi hyvä keino."

VASTINE

Asemakaavoituksen aikana käytetään olemassa olevia geoteknisiä tietoja ja maaperäkartoituksia, jotka antavat yleiskuvan alueen soveltuvuudesta rakentamiseen. Maaperän maalajit, kallioisuus ja pintavesien valumissuunnat yms. otetaan huomioon. Jos alueella havaitaan merkittäviä geoteknisiä riskejä, ne voidaan ottaa huomioon kaavoituksen yleisratkaisuisissa. Laadittaessa asemakaavaa lähelle rantaa, asemakaavoihin on kirjoitettu alin sallittu rakentamiskorkeus tai tulviin varautumista koskeva määräys jo kauan. Tarve selvittää asemakaavavaiheessa maaperän rakennettavuutta tarkemmin pohditaan tapauskohtaisesti.

Tavallisesti geotekniikan asiantuntemusta tarvitaan usein siinä vaiheessa, kun mahdollinen ostaja tai käyttäjä on tiedossa ja arvioidaan tontin soveltuvuutta aiottuun käyttötarkoitukseen. Silloin esimerkiksi tutkitaan tilan riittävyttä, rakennusten sijoittumista, liikennejärjestelyjä sekä tarvittaessa tutkitaan maaperän kantavuutta ja pohditaan alustavasti perustustapaa. Pääsääntöisesti suunnittelun ja pohjatutkimuksen tekee mahdollinen ostaja. Ostajan suunnitteluryhmä tietää parhaiten aiotun käytön ja siten myös osaa arvioida missä määrin ja missä kohti tutkimuksia on tehtävä. Usein alueella on jo asemakaava, joskus kaavoitus ja rakennussuunnittelu etenevät rinnakkain. Rakennuslupaviranomainen vaatii tarvittaessa selvityksen perustamisolosuhteista.

Savonlinnan kaupungin tontin luovutusmenettelyssä on yleisenä periaatteena varauspäätöksen tekeminen ennen varsinaista kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoitusta. Varausmaksulla mahdollinen ostaja saa noin vuoden aikaa tehdä tarvittavia tutkimuksia tontilla. Käytäntönä on ollut että, ilman erillistä päätöstä, rakentajat ovat saaneet tehdä maaperätutkimuksia. Maaperätutkimusten teettämistä ei ole kuitenkaan korostettu varausehdoissa.

Valtuustoaloitteen pohjalta kaupungin omakotitontin varausehtoihin esitämme lisättäväksi kohtaan 5. seuraavan lauseen:

5. Varausaikana rakentajalla on oikeus tehdä tarvittavia maaperätutkimuksia. Varausaikana rakentajalla ei ole oikeutta kaataa tontilta puita eikä pystyttää tontille rakennelmia. Luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen puiden kaatamisesta on sovittava kaupungin rakennustarkastajan kanssa.

Rakennussuunnittelu- ja rakennuslupavaiheessa ratkaistaan kokonaisuutena rakennusten sijainti ja korkeusasemat tontilla, pihojen järjestelyt ja hulevesien hallinta. Tässä vaiheessa suunnitellaan pohjaratkaisut ja julkisivut, perustustapa ja rakennusfysiikan yksityiskohtat, jotka kaikki liittyvät toisiinsa. Alkutilanteessa kosteallekin maapohjalle voi rakentaa turvallisesti ja kestävästi, kun kosteus otetaan suunnittelussa huomioon.

Asemakaava määrittelee alueen maankäytön ja rakentamisen yleiset periaatteet, kuten tonttijaon, rakennusoikeuden, liikennejärjestelyt, viheralueet ja rakennusten sijoittelun pääpiirteittäin. Asemakaavaa laadittaessa on syytä välttää kohtuuttoman sitovia ja yksityiskohtaisia määräyksiä, eikä kaavojen sisältöä ja määräyksiä ei tule sitoa yleisillä kaavoittamista koskevilla määräyksillä etukäteen. Asemakaava ei yleensä sisällä yksityiskohtaisia teknisiä ratkaisuja, jotka liittyvät rakennusten fyysisiin ominaisuuksiin tai rakennusfysiikkaan. Käyttäjällä saattaa olla hyvin perusteltuja toiminnallisia, teknisiä, rakennustaiteellisia tai muita tavoitteita ja ratkaisuja, joita kaavoitusvaiheessa ei pystytä ennakoimaan.

Rakentamiseen liittyy runsaasti säädöksiä ja määräyksiä, jotka ohjaavat rakennusfysiikkaa ja geoteknisiä ratkaisuja. Suunnittelijoille on pätevyysvaatimukset. Nämä määräykset varmistavat, että rakennukset suunnitellaan ja toteutetaan teknisesti oikein riippumatta asemakaavamääräyksistä.

Lopuksi, tarve selvittää asemakaavavaiheessa maaperän rakennettavuutta ja pohjaolosuhteita ratkaistaan tapauskohtaisesti. Asemakaavaan voidaan sisällyttää määräykset rakennuksen alimmasta sokkelikorkeudesta ja lyhimmästä räystäsulottumasta ja muita reunaehtoja, jos nämä ovat tarpeen alueen erityispiirteiden, turvallisuuden, toimivuuden tai kaupunkikuvan yhtenäisyyden vuoksi. Kuitenkin, aina tällaisia määräyksiä ei tarvita, ja ne voidaan jättää pois, koska yleiset rakennusmääräykset kattavat tarvittavat tekniset seikat riittävällä tavalla ja suunnittelulle on hyvä jättää joustovaraa.

Nykyinen käytäntö, jossa vastuu ja kustannukset pohjatutkimuksesta kuuluvat ostajalle, on todettu käytännössä toimivaksi. Siten vältetään turhien pohjatutkimusten teettämistä ja tutkimus voidaan laatia ottaen huomioon tulevan käyttäjän tarpeet ja suunnitelmat.

Toimivalta

Hallintosäännön 5 §:n mukaan lautakunnat päättävät toimialallaan noudatettavista perusteista ja yleisistä ohjeista ja 6 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeista.

Esittelijä	Vt. tekninen johtaja Behm Päivi
Päätösehdotus	Lautakunta toteaa Seppo O. Kososen valtuustoaloitteen ja vastineen tulleen käsitellyksi ja esittää, että geotekniikkaa ja rakennusfysiikkaa koskevat asemakaavamääräykset ja pohjatutkimusten tilaaminen harkitaan tapauskohtaisesti, kuten käytäntönä on aiemminkin ollut.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi Toimenpiteet	Aloitteen tekijä Kaavoituspalvelut