

Valvonta- ja lupalautakunta	§ 35	28.05.2020
Kaupunginhallitus	§ 191	15.06.2020
Valvonta- ja lupalautakunta	§ 43	20.08.2020

RAKENNUSVALVONNAN TAKSAN PÄIVITTÄMINEN (EMÄTILATARKASTELUN LISÄÄMINEN JA AURINKOPANEELIEN LUVITUS)

165/55.99/2020

VALUPLTK § 35

1. Emätilatarkastelu

"Uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa tässä lainkohdassa tarkoitettua yleiskaavaa eikä ranta-asemakaavaa, edellyttää kunnan MRL 171 §:n mukaan antamaa poikkeuslupaa."

Haettaessa poikkeuslupaa rantarakentamiseen, varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja se toteutuu kun noudatetaan niin sanottua kantatilaperiaatetta.

"Tämä tarkoittaa sitä, että sen tietyn ranta-alueen, jolle yksittäinen rakennushanke kohdistuu, puitteissa muodostetaan "ajatuksellinen" tietty suunnittelualue - MRL 74.2 §:n tarkoittama tarkoituksenmukainen kokonaisuus - ja selvitetään, millainen kiinteistöjaotus tuolla alueella on vallinnut rakennuslain tai rantakaavasäännösten (rakennuslain muutos 626/1969) voimaan tullessa."

"Kiinteistönmuodostamislaissa käytettävät nimitykset ovat muuttuneet sikäli, että emätilaa kutsutaan KML 21 §:n mukaan emäkiinteistöksi ja kantatilaa vastaavasti kantakiinteistöksi."

Oulaisten kaupunginvaltuuston 17.5.2017 hyväksymässä rakennusvalvonnan taksassa ei ole huomioitu emätilatarkastelun hinnoittelua. Emätilatarkastelu ostetaan asiantuntijapalveluna Swecolta. Emätilatarkastelun hinta on tapauskohtainen ja kustannus vaihtelee yleensä 350 € - 550 € välillä tarkastelua kohden.

Kuntaliiton suosituksena ja tavoitteena on, että maksujen määräämisessä noudatettaisiin kustannusvastaavuuden periaatetta.

2. Aurinkopaneeli tai -keräin

Aurinkopaneelien ja -keräimien yleistyessä on Oulaisten rakennusjärjestykseen syytä lisätä ohjeistus toimenpideluvan tarpeellisuudesta. Toimenpideluvan soveltamisessa pyritään yhtenäiseen käytäntöön naapurikuntien kanssa, kuitenkin huomioidaan paikalliset olosuhteet.

Rakennustarkastaja: Valvonta- ja lupalautakunta päättää seuraavasti:

1. Emätilatarkastelu lisätään rakennusvalvonnan taksaan 5 § ja kohta 5.4: Emätilatarkastelu todellisten kustannusten mukaan.

2. Rakennusjärjestyksen 4 §, toimenpidelupa, lisätään kohta 8) Aurinkopaneeli tai -keräin (MRL 126a § 13 kohta)

- alle 50 m² aurinkopaneeli tai -keräin, eivät tarvitse lupaa
- yli 50 m² aurinkopaneeli tai -keräin, toimenpidelupa
- julkisivusta tai katon muodosta poikkeavat aurinkopaneelit tai -keräimet (alle 50 m²), asemakaava-alueella toimenpidelupa ja muualla ilmoitus
- maahan asennettavat rakennelmat / järjestelmät, toimenpidelupa

Valvonta- ja lupalautakunta esittää päätökset edelleen kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi ja otettavaksi käyttöön vuonna 2020.

Valvonta- ja lupalautakunta: Hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL § 191

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy valvonta- ja lupalautakunnan esityksen.

Kaupunginhallitus: Keskustelun aikana Mika Antikka teki lisäesityksen, jota Tommi Oja kannatti.

Päätösesityksen kohtaan 2 lisätään:

-asemakaavan ulkopuolella yli 100 m² aurinkopaneeli tai -keräin, toimenpidelupa

Asia päätettiin yksimielisesti palauttaa uudelleen valmisteltavaksi.

VALUPLTK § 43

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 15.6.2020 päättänyt palauttaa valvonta- ja lupalautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi aurinkopaneelien luvituksen.

Kaupunginhallituksen kokouksessa käydyssä yleisessä keskustelussa esitettiin, että asemakaava-alueen ulkopuolella yli 100 m² aurinkopaneeli tai -keräin tarvitsee toimenpideluvan.

Aurinkopaneelien ja -keräimien yleistyessä ja tekniikan kehittyessä myös paneelien määrä yksittäisissä järjestelmissä on lisääntynyt. Liitteenä (liite 1) olevassa pelastuslaitoksen ohjeistuksessa kiinnitetään huomiota vesikatolle asennettavien aurinkopaneelien ja kaapeleiden aiheuttamaan palokuormaan ja massaan, joka pitää huomioida suunnittelussa. Pinta-alaltaan suuremmissa järjestelmissä voi yhdellä invertterillä olla useampi kuin yksi paneelikenttä. Tämä aiheuttaa haasteita sekä suunnittelussa että asennuksessa ja mahdollisessa tulipalon sammutus tilanteessa.

Onkin perusteltua, että 50 m² - 100 m² aurinkopaneelien ja -keräimien

järjestelmissä, jotka tulevat asemakaava-alueen ulkopuolelle, on ilmoitusvelvollisuus ja mikäli nähdään tarpeelliseksi kohteen erityispiirteet huomioiden, niin voidaan vaatia toimenpidelupa. Lisäksi aurinkopaneelien ja -keräimien toimittajia on hyvin paljon ja osa toimijoista on vähemmän tunnettuja, joten ilmoituksella / toimenpideluvalla varmistetaan myös rakentajan etua siten, että rakennettavat järjestelmät ovat turvallisia rakenteiltaan ja sijoituspaikalle sopivia.

Rakennustarkastaja: Valvonta- ja lupalautakunta päättää seuraavasti:

Rakennusjärjestyksen 4 §, toimenpidelupa, lisätään kohta

8) Aurinkopaneeli tai -keräin (MRL 126a § 13 kohta)

Menettely:	Osa-alueet:	
Toimenpidelupa haettava = T	A asemakaava - alue	
Ilmoitus tehtävä = I	B muu alue	
Ei menettelyä (vapautettu) = -		
Aurinkopaneeli tai -keräin (MRL 126 a § 13 kohta)	A	B
alle 50 m ² aurinkopaneelit tai -keräin	-	-
50 m ² - 100 m ² aurinkopaneelit tai -keräin	T	I
yli 100 m ² aurinkopaneelit tai -keräin	T	T
julkisivusta tai katon muodosta poikkeavat aurinkopaneelit tai -keräin (alle 50 m ²)	T	I
julkisivusta tai katon muodosta poikkeavat aurinkopaneelit tai -keräin (yli 50 m ²)	T	T
maahan asennettavat aurinkopaneelirakennelmat tai -järjestelmät	T	T

Emätilatarkastelun taksaan ei muutoksia alkuperäiseen esitykseen verrattuna.

Valvonta- ja lupalautakunta: Valvonta- ja lupalautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä rakennustarkastajan valmisteleman esityksen ja lähettää sen edelleen kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi.