

Kaustisen kunnan rakennusjärjestys

Lausunnot ja mielipiteet luonnoksesta sekä niihin laaditut vastineet / Ympäristölautakunta

1 Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos

Lausunto: Pelastusviranomaisen kiittää mahdollisuudesta lausua uudesta rakennusjärjestyksestä. Meillä ei ole varsinaisesti lausuttavaa, mutta yhden ilmeisen kirjoitusvirheen havaitsin.

Sivulla 5 "Rakennuslupaa edellyttäväksi rakennukseksi katsotaan myös saunarakennus asemakaava- ja rantakaava-alueella.

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos; 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historialliset tai " Pitänee olla Rakentamislupaa edellyttäväksi.....

Vastine: **Kirjoitusvirhe on korjattu**

2 Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Lausunto: Liikenneympäristö

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (jäljempänä LjMTL) (<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20050503>) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista. Etenkin ko. lain kulkuyhteyksien järjestämistä maantieltä sekä maantien viereen tiealueelle, maantien suoja-alueelle tai näkemäalueelle rakentamista koskevat säädökset ovat liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta merkittäviä. LjMTL:n 3. luvussa annetaan maantiehen kohdistuvia toimenpiteitä koskevia määräyksiä ja 4. luvussa annetaan maantiealueen ulkopuolisia alueita (suoja- ja näkemäalueet) koskevia maankäyttörajoituksia, joiden esittäminen rakennusjärjestyksessä olisi tarkoituksenmukaista. Lausunnolla olevassa rakennusjärjestysehdotuksessa maantien suoja-alue on huomioitu § 7:ssä.

ELY-keskus huomauttaa tarkemmin seuraavista ehdotuksen kohdista:

- 10 §, Aitaaminen: Lisäisimme, että aita tulisi olla myös kokonaisuudessaan huollettavissa kiinteistön puolelta ja että maanteiden osalta näkemävaatimukset määrittää liikenne- ja viestintäministeriön asetus näkemäalueista 65/2011.

Vastine: **§ 10 on lisätty huomautus, että aita tulee kokonaisuudessaan olla kiinteistön puolella sekä näkemäalueet.**

- 12 §, Rakennuspaikan kuivana pito: Kohdassa tulisi mainita, että hulevesiä ei tule johtaa maanteiden sivuojiin.

Vastine: **maininta lisätty §:ään 12**

- 12 §, Liikennejärjestelyt: Liittymät maanteille tarvitsevat tienpidosta vastaavan viranomaisen myöntämän liittymäluvan.

Vastine: **Liittymälupa lisätty §:ään 12**

- 15 § Kadut, torit ja liikennealueet: Täsmenäisimme lukua maininnoilla maantien käyttäjille tarkoitettujen mainosten ja valaistusten laitteiden luvanvaraisuudesta sekä

tarpeesta kuulla tienpidosta vastaavaa viranomaista naapurina. Lisäksi korostaisimme, että mainokset ja opasteet on poistettava tien varresta, jos toiminta, jota varten ne on pystytetty, on päättynyt.

Vastine: §:ää 15 on täsmennetty ja lisätty tienpidosta vastaavan viranomaisen kuuleminen naapurina

Lisäksi Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue haluaa vielä muistuttaa, että maanteiden varteen rakennettaessa on eri rakentamislain mukaisista lupahakemuksista kuultava tienpidosta vastaavaa viranomaista naapurina. Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta.

Vastine: Maanteiden varteen rakentamisesta ja niihin liittyvät kuulemiset sekä asemakaava-alueella että sen ulkopuolella on täsmennetty §:ssä 7 ja 15.

Itsevalaisevia mainoslaitteita ei lähtökohtaisesti tulisi sijoittaa arvokkaille maisema- ja rakennetun ympäristön alueille.

Vastine: Ei lisätty rakennusjärjestykseen, kuuluu museoviranomaisen lausuttavien asioiden piiriin. Museoviraston lausunto huomioidaan lupaprosessissa.

Pohjaveden suojelu

Pohjaveden suojelu kannalta rakentamisluvan tarve lämmönkeruupiirien osalta ei ole täysin yksiselitteistä RakL 42 § lainvalmistelua koskevat esitykset huomioon ottaen, jossa on todettu, ettei vaakasuuntaisilta keruupiireiltä edellytettäisi rakentamislupaa.

Vastine: RakL 42 §:n muutokset ovat epävarmat, pohjaveden suojelun kannalta olevat lausuntopyynnöt tai mahdolliset muut luvitukset harkitaan tapauskohtaisesti. Vaakasuuntaisten keruupiirien sulkeminen rakentamisluvan ulkopuolelle ei viedä rakennusjärjestykseen.

ELY-keskus katsoo, että pohjavesialueella maapiireiltä voidaan kuitenkin edellyttää rakentamislupaa rakentamislain 42 § toisen momentin perusteella: "Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta."

Vastine: Yllä oleva sitaatti on lisätty rakennusjärjestyksen § 4. Pykälään on myös sisälletty mahdolliset muut lupahakemukset pohjavesialueilla.

Maapiirin rakentaminen pohjavesialueella saattaa aiheuttaa ympäristönsuojelulain 16 § ja 17 § mukaista maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Lisäksi maapiirin rakentaminen voi pohjavesialueiden reuna-alueilla aiheuttaa vesilain 3 luvun 2 § kohdan 5 mukaisia seurauksia ja siten vaatia vesilain mukaisen luvan.

Vastine: Maapiiri on huomioitu §:ssä 4. Maapiiri termiä on tarkennettu rakennusjärjestykseen muotoon "maalämpöjärjestelmä".

Pykälään 11 § Maalämpö tulisi lisätä: "Pohjavesialueelle sijoittuvasta maalämpöjärjestelmästä kunta pyytää Lupa- ja valvontaviraston lausunnon vesilain mukaisen luvan tarpeesta." Vaihtoehtoisesti nykyisen lupa- ja oikeuskäytännön perusteella voisi pykälässä olla myös, että "Energiakaivon sijoittaminen pohjavesialueelle vaatii vesilain mukaisen luvan.", kuten Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksessäkin on ohjeistettu Pykälään 22 § Rakentaminen pohjavesialueella tulisi lisätä: "Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen maahan on sallittua.

Vastine: § 11 on lisätty kuntaliiton mallirakennusjärjestyksestä annettu sitaatti.

Tulvasuojelu

Lausuntoa alimmasta rakentamiskorkeudesta vesistöjen läheisyyteen esim. järvet, joet) voidaan pyytää Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta (vuodesta 2026 alkaen Lounais-Suomen Elinvoimakeskuksesta). Alimmat rakentamiskorkeudet lasketaan "Tulviin varautuminen rakentamisessa" -oppaan (Parjanne A, Huokuna M, 2014) ohjeiden pohjalta. Asuinrakennuksien osalta lasketaan alin rakentamiskorkeus keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan korkeimman vedenkorkeuden (HW1/100) pohjalta. Laskettuun rakentamiskorkeuteen lisätään lisäkorkeus. Lisäkorkeudessa huomioidaan rakennustyyppin, ilmastonmuutoksen, vesistön ominaisuuksien ja aaltoiluvaran aiheuttamat vaihtelut. Kun alinta rakentamiskorkeutta lasketaan yhteiskunnallisesti tärkeille rakennuksille tai sellaisille rakennuksille, jotka kastuessaan voivat aiheuttaa merkittävää haittaa ympäristölle tai terveydelle, on laskenta tehtävä keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuvan tulvan (HW1/250) pohjalta.

Vastine: Ei viety rakennusjärjestykseen.

Vesienhoito (Happamat sulfaattimaat)

ELY-keskus katsoo, että rakennusjärjestykseen tulee lisätä kappale koskien happamia sulfaattimaita.

Rakentamistoimet happamilla sulfaattimaa-alueilla voivat aiheuttaa maaperän happamoitumista ja happaman metallipitoisen valunnan muodostumista sekä rakenteiden korroosiota, mikäli asiaa ei tunnisteta ja oteta huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa erilaisten hallintakeinojen muodossa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava siitä, että happamien sulfaattimaiden haittavaikutukset minimoidaan rakentamisessa. Pohja- ja pintavesien pilaantumisen estämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota silloin, kun rakennetaan, rakennuspaikkaa kuivatetaan tai perustuksia vahvistetaan paaluttamalla sellaisilla alueilla, joilla todetaan happamia sulfaattimaita.

Lisäksi kappaleessa tulee mainita ympäristöministeriön julkaisu 2022:3 "Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin". Julkaisusta löytyy ohjeita happamien sulfaattimaiden huomioimiseen. Tämän lisäksi kohdassa olisi hyvä todeta, että pohja- ja pintavesien pilaantumisen estämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota silloin, kun rakennetaan, rakennuspaikkaa kuivatetaan tai perustuksia vahvistetaan paaluttamalla sellaisilla alueilla, joilla todetaan happamia sulfaattimaita. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee tarvittaessa liittää selvitys happamista sulfaattimaista

sekä listaus toimenpiteistä, joihin rakennushankkeessa on tarpeen ryhtyä. GTK:n sulfaattimaakartta: <https://gtkdata.gtk.fi/hasu>.

Vastine: ***Uusi pykälä (§ 25) tehty rakennusjärjestykseen koskien happamia sulfaattimaita. Perusteluissa on annettu tarkemmat perustelut happamien sulfaattimaiden osalta. Rakennusjärjestyksessä on viittaukset GTK:n sulfaattimaakarttaan sekä ympäristöministeriön julkaisuun.***

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

Kulttuuriympäristöjen huomioimisen osalta on todettu esimerkin omaisesti mitä alueita Kaustisen kunnan alueelle mahdollisesti tarkoitetaan, esim. Kaustisen kirkonseutu (RKY), mitä ELY-keskus pitää sinänsä hyvänä. Tämän lisäksi voisi harkita esitettäväksi tarkemmin mitä rakennusjärjestyksessä esitetyillä alueilla tarkoitetaan ja mistä ne myös mahdollisesti löytää: esimerkiksi maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita.

Vastine: ***Huomioitu rakennusjärjestyksessä.***

Rakennusjärjestystä uusittaessa tulee pyytää ja ottaa huomioon museoviranomaisen lausunto.

Vastine: ***Lausunto pyydetty***

Alueidenkäyttö

ELY-keskus esittää rakennusjärjestyksestä lisäksi seuraavia huomioita ja pieniä muutosehdotuksia:

- Taulukko 5 § "TOIMENPITEIDEN RAKENTAMISLUVAN-/ILMOITUKSENVARAISUUS" olisi hyvä muuttaa niin, että vain rakentamislain mukaiset toimenpiteet ja niiden luvanvaraisuus kuvataan tarkemmin ehdotuksessa. Ilmoitusmenettely on muutoin rakentamislaita poistunut paitsi purkamisilmoitus. Rakentamista, mikä on vapautettu luvanvaraisuudesta, voidaan ohjata ja rajoittaa vain kaavoituksen keinoin, ei rakennusjärjestyksellä.

Vastine: ***Päätettiin, ettei taulukkoa muuteta.***

- Ehdotuksessa on määritelmä, että *katoksella tarkoitetaan rakennelmaa, rakennusta tai rakennuksen osaa, jonka seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %*. Ehdotuksessa on myös esitetty, että *"rakennuksen pohjapinta-alaan lasketaan rakennuksen katetun osan peittämä maa-ala."* ELY-keskus ehdottaa, että kunta kokoaisi terassien, parvekkeiden, kuistien ja viherhuoneiden yms. tarkemman määrittelyt ja kerrosalaan laskemisen periaatteet mieluummin asiakasohjeeseen kuin rakennusjärjestykseen sekä tarkennettaisi pinta-alojen määrittelyn myös kunnan rakennusvalvonta taksan ja SFS 5139, standardin (Rakennuksen pinta-alat) mukaiseksi. Pohjapinta-ala termi voi sekoittaa muihin pinta-alatermeihin ja kuvaavampi olisi peittoalatermi tai kokonaisalatermi ja ne voisi avata myös asiakasohjeissa ja taksan yhteydessä.

Vastine: ***Todettiin, että tämä on lähinnä kaupunkialueiden ongelmia, jotka ei juurikaan koske kuntaa. Ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

- Kohdassa 8 § *"PIHAMAAN VAJAT, RAKENNELMAT JA LAITTEET. Vajat, rakennelmat ja laitteet kuten leikkimökit, varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, grillikatokset, maakellarit, koirankopit, jätekatokset ja aitaukset ja muut vastaavat on sijoitettava kiinteistölle siten, että ne sopeutuvat ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa."* Ehdotuksessa on myös esitetty *"Rakennuksen kerrosalaa koskevat tämän rakennusjärjestykseen määräykset koskevat myös talousrakennuksia ja vastaavia rakennuksia siitä riippumatta, onko niissä lämmitys tai lämmöneristys"*. ELY- keskus ehdottaa, että kunta tarkentaisi, milloin on kyseessä rakennelma ja milloin talousrakennus, joka edellyttää rakennusoikeudellista määrittelyä ja kerrosalaan laskemista yksiselitteisemmin joko rakennusjärjestyksessä tai asiakasohjeessa. Myös taulukon kohdassa "vajat, varastot ja vast. 10–20 m²" oli hyvä tarkentaa, onko kyseessä rakennelma vai talousrakennus.

Vastine: Ei huomioida rakennusjärjestyksessä. Noudatetaan mitä rakentamislaki määrää.

Ehdotuksen kohdassa 7 § *"RAKENNUSKOHTIEN SIJOITTELU RAKENNUSPAIKALLE "Asemakaava-alueilla rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajoista on määritetty vahvistetuissa asemakaavoissa. Mikäli asemakaavassa ei ole etäisyyttä määritetty, niin etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä. Muilla alueilla etäisyyden tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus."* ELY-keskus ehdottaa, että lausetta kannattaisi muotoilla *"Muilla alueilla etäisyyden tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen tai rakennelman korkeus, kuitenkin vähintään 4 m. Tästä voidaan poiketa, jos naapuri antaa sijoittamiselle kirjallisen suostumuksen."*

Vastine: Muotoilu tehty § 7.

ELY-keskus ehdottaa, että kohtaa *"Rantasaunassa sallitaan enintään 160 cm korkuinen parvi sekä katettu terassi, joka saa olla enintään 50 % rakennuksen kerrosalasta"* tarkennetaan. Katosten ja katettujen terassien kokoa voidaan määrätä kaavassa, mutta ei rakennusjärjestyksessä.

Vastine: Ei muutoksia rakennusjärjestykseen, Kaava menee rakennusjärjestyksen ohi.

ELY-keskus muistuttaa, että rakennusjärjestyksellä ei voida määrätä rakentamisen sijoittumista hankkeille, jotka on vapautettu luvan hakemisesta. Katoksia, katetun ja lasitetun tilan kokoa voidaan määrätä kaavoituksen keinoin ja ohjata asiakasohjeilla, mutta ei rakennusjärjestyksellä.

Vastine: Kuuluu kaavoituksen alle. Ei lisätty rakennusjärjestykseen.

Rakentamisessa ja maamassojen siirrossa tulee noudattaa lakia vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta ja huolehtia siitä, että vieraslajeiksi määriteltäviä kasvilajeja ei pääse leviämään ympäristöön

Vastine: Tämä on ympäristövalvonnan alla. Ei lisätä rakennusjärjestykseen.

3 KH Renlundin Museo / Keski-Pohjanmaan alueellinen vastuumuseo

Lausunto: Arkeologinen kulttuuriperintö

Rakennusjärjestysluonnoksessa on käsitelty arkeologista kulttuuriperintöä vain hyvin lyhyesti luvussa 9. Koska Kaustisen alueelta tunnetaan suhteellisen runsaasti arkeologisia kohteita aina kivikaudelta historialliseen aikaan, ja osa niistä sijaitsee hyvinkin lähellä asutusta, esitämme rakennusjärjestysehdotukseen seuraavia täydennyksiä:

Kaikissa rakennus- ja maankäyttöhankkeissa tulee selvittää, tunnetaanko hankealueelta tai sen läheisyydestä muinaismuistolain 295/1963 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Ajantasaisin tieto arkeologisesta kulttuuriperinnöstä ja kohteiden sijainnista löytyy kaikille avoimesta kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteesta www.kyppi.fi valitsemalla arkeologiset kohteet ja kuntavalikosta kunnan. Tiedot löytyvät myös osoitteesta kartta.museoverkko.fi valitsemalla karttatasot – Arkeologinen kulttuuriperintö-Muinaisjäännösrekisteri. Muinaisjäännöstä, muinaisjäännösaluetta, muuta arkeologista kohdetta tai niiden lähiympäristöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää hyvissä ajoin alueellisen vastuumuseon lausunto (Muinaismuistolaki 295/1963)."

Vastine: ***Huomioitu §:ssä 9. §:ään lisätty mm. tiedot rekisteristä.***

Jos sellaisellakin alueella, josta ei ole tiedossa arkeologista kulttuuriperintöä, havaitaan rakentamisen yhteydessä merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt muinaismuistolain 14§ mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta alueelliselle vastuumuseolle.

Vastine: ***Huomioitu §:ssä 9***

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Rakennettu kulttuuriympäristöön ja -maisemaan liittyviä asioita on lähtökohtaisesti huomioitu hyvin rakennusjärjestyksen luonnoksessa. Museo esittää kuitenkin muutamia täydennyksiä ja huomioita luonnokseen.

Lukuun 5 museo esittää täydennystä "Erityislaila suojeltujen (laki rakennusperinnön suojelusta 498/2010) kohteiden osalta lausunto pyydetään Museovirastolta." Lukuihin 8 ja 9 museo esittää seuraavaa lisäystä "kulttuuriympäristö- ja kulttuuriympäristöalueille kohdistuvasta maankäytöstä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto".

Vastine: ***Lausuntovelvoite on lisätty §:iin 8, 9 ja 17.***

4 Keski-Pohjanmaan Liitto

Lausunto: Keski-Pohjanmaan liitto kiittää Kaustisen kunta hyvin laaditusta Kaustisen kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta. Rakennusjärjestysehdotuksen prosessointia hankaloitti hiukan poistuvan tekstin sekä uuden lainmukaisen tekstin oleminen rakennusjärjestysehdotuksessa.

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että rakennusjärjestys viittaa Rakentamislain, RakL 42 §:ään (rakentamislupa) ja Alueidenkäyttölain, AKL:n pykäliin (mm. 1 §, 14 §, 116 §), mikä on linjassa lain vaatimusten kanssa. Rakennusjärjestyksen tavoitteet (hyvä eläinympäristö, kulttuuri- ja luonnonvarojen huomiointi) vastaavat RakL:n ja AKL:n periaatteita.

Rakennusjärjestysehdotus käyttää rinnakkain termejä rakentamislupa ja rakennuslupa (s. 5, s. 10, s. 12). Rakentamislaki korvasi rakennusluvan käsitteen rakentamisluvalla, joten terminologia tulisi yhtenäistää.

Vastine: **Terminologia yhtenäistetty ja korjattu**

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että Kaustisen kunnan rakennusjärjestysehdotus on pääosin rakentamislain mukainen. Keski-Pohjanmaan liitto toteaa vielä, että ilmoitusmenettelyn rakat ja aurinkosähköjärjestelmän lupatarve kannattaa tarkistaa sekä edelleen poikkeamismenettely ja lausuntokäytännöt kannattaa varmistaa Rakentamislain ja AKL:n mukaisiksi.

Vastine: **Varmistetaan**

5 Vetelin kunta

Lausunto: Vetelin kunnalla ei ole lausuttavaa

6 Kokkolan Kaupunki

Ei annettu lausuntoa määräaikaan mennessä

7 Kruunupyyn kunta

Ei annettua lausuntoa määräaikaan mennessä

8 Halsuan kunta

Ei annettua lausuntoa määräaikaan mennessä