

Rakennusjärjestyksen uudistaminen Luonnoksen palauteraportti

Saapuneet lausunnot

Ympäristöterveys Pirteva, 23.12.2024

Lausunto

Luonnoksessa lämpöpumppujen ulkoyksikön sijoitus julkisvuun on vapautettu luvanvaraisuudesta (7.4). Terveystoimieläviranomaisella on ollut muutamia valituksia koskien vesi-ilmalämpöpumppujen asuntojen sisään aiheuttamasta melusta. Kohtaan 7.4 tulisi lisätä ohjeistusta melun torjunnasta ja pumppujen sijoittelusta esim. seuraavasti:

Lämpöpumppujen ulkoyksiköt tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä ympäristökuvaa tai aiheuta häiritsevää ääntä asuntojen sisään.

Luonnoksessa uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala on asemakaava-alueen ulkopuolella 2000 m² (20.2). Näin pienellä kiinteistöllä voi olla vaikeaa sijoittaa juomavesikaivoa ja jätevesien maaperäkäsittelyä siten, että riittävät suojaetäisyydet saavutetaan. Kohtaa 20.2 tulisi tarkentaa esim. seuraavasti:

Pysyvän asumisen rakennuspaikka:

- 2000 m², kun kiinteistö liitetään vesihuoltolaitoksen verkostoon
- 3000 m², kun kiinteistöä ei liitetä vesihuoltolaitoksen verkostoon

Vastine

Lämpöpumppujen ulkoyksiköiden sijoittamista koskevaa määräystä tarkennetaan ehdotuksen mukaisesti.

Pysyvän asumisen rakennuspaikan vähimmäiskooksi muutetaan 3000 m² silloin, kun kiinteistöä ei liitetä vesihuoltoverkostoon.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 1.4.2025:

Umpikaivo mahdollistaa jätevesien käsittelyn 2000 m² rakennuspaikalla. Juomavesikaivoa ja jätevesijärjestelmää ei ole pakko sijoittaa samalle rakennuspaikalle.

Vesilahden kunnan tekninen lautakunta, 8.1.2025

Lausunto

Lautakunnan näkemyksen mukaan pysyvän asumisen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaksi asemakaava-alueiden ulkopuolella määritelty 2000m² ei riitä kiinteistöllä toteutettavaan jätevesien käsittelyyn. Lautakunta ehdottaa, että pysyvän asumisen rakennuspaikka voi olla 2000m², mikäli kiinteistö liittyy kunnalliseen vesihuoltoverkkoon, muussa tapauksessa pysyvän asumisen rakennuspaikan vähimmäispinta-alan tulisi olla vähintään 3000m².

Vastine

Pysyvän asumisen rakennuspaikan vähimmäiskooksi muutetaan 3000 m² silloin, kun kiinteistöä ei liitetä vesihuoltoverkkoon.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 1.4.2025:

Umpikaivo mahdollistaa jätevesien käsittelyn 2000 m² rakennuspaikalla. Juomavesikaivoa ja jätevesijärjestelmää ei ole pakko sijoittaa samalle rakennuspaikalle.

Pirkanmaan liitto, 9.1.2025

Lausunto

Pirkanmaan liitto toteaa, että rakennusjärjestyksen uudistaminen rakentamislain mukaiseksi on tärkeää. Rakennusjärjestyksen rooli on myös jatkossa vahva ja sen merkitys kaava-alueiden ulkopuolisessa rakentamisessa erittäin merkittävä.

Pirkanmaan liitto katsoo, että rakennusjärjestyksessä tulisi ottaa huomioon Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 ja Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavassa alueen erityisominaisuuksina osoitettavat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät luonnon ja kulttuuriympäristöjen arvoalueet. Näiden arvoalueiden huomioiminen rakennusjärjestyksessä edistää myös maakuntakaavojen tavoitteiden toteutumista. Pirkanmaan liitto esittää, että arvoalueet yksilöidään ja listataan sekä osoitetaan numeroituna rakennusjärjestyksen liitekartoilla. Alueiden näkyvyys liitekartoilla parantaa niiden arvojen huomioon ottamista rakentamisen suunnittelussa.

Vastine

Rakennusjärjestystä täydennetään ehdotusvaiheessa liitekartoilla, joissa yksilöidään rakennusjärjestyksen kannalta oleelliset arvoalueet. Lisätään lisäksi arvokkaiden alueiden listaukseen maakunnallisesti arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet.

Laadukkaan rakentamisen tueksi Pirkanmaan liitosta on myös mahdollista saada tarkempia lisätietoja maakunnallisista arvoalueista, jotka osoitetaan maakuntakaavoissa kehittämisperiaattemerkinnöillä. Näitä ovat esimerkiksi luonnon monimuotoisuuden ydinalueet ja sinivihherluonnon monimuotoisuuden ydinalueet.

Vesilahden kunnan sivistyslautakunta, 14.1.2025

Lausunto

Sivistyspalveluiden näkökulmasta on oleellista huolehtia, että asiakirjan tavoite suunnitelmallisen rakentamisen edistämiseksi ja kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioimiseksi sekä hyvän, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön toteuttamiseksi ja säilyttämiseksi toteutuu. Erityisesti katujen ja teiden sekä lähivirkistysalueiden, torien ja muiden yleisten alueiden turvallisuus ja viihtyisyys edistävät kuntalaisten terveyttä ja hyvinvointia monin tavoin.

Vastine

Mainitut asiat on rakennusjärjestyksessä rakentamista ohjaavina määräyksinä huomioitu. Rakennusjärjestyksen toteutumista valvotaan lupakäsittelyssä ja muussa lain edellyttämässä valvonnassa.

Nokian kaupunki, 17.1.2025

Lausunto

Nokian kaupungilla ei ole huomautettavaa Vesilahden kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan ELY-keskus, 24.1.2025

Lausunto

Rakentamisen määrä

Rakennusjärjestysluonnoksessa on määritelty pysyvän asuminen rakennuspaikan määrä siten, että rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. ELY-keskus on huolissaan maisemavaikutuksista ja yhdenvertaisuudesta ja

Vastine

Pysyvän asuminen rakennusoikeutta tarkennetaan lisäämällä neliömääräinen enimmäisrakennusoikeus.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 1.4.2025:

näkee, että rakentamiselle on tarpeen osoittaa maksimirakennusoikeus.

Lisäksi ELY-keskus kiinnittää huomiota rannalle sijoittuvan vakituisen asumisen rakennusoikeuden ohjaamiseen. Tapauksissa, joissa käyttötarkoitusta muutetaan loma-asumisesta vakituiseen, määritty rakennusoikeus loma-asunnon rakennusoikeuden mukaan. Jos luvitetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaista rannalle sijoittuvaa vakituista rakentamista ja yleiskaavassa ei ole määritelty rakennusoikeutta, voi rakennuspaikasta 10 % suuruinen rakennusoikeus johtaa lopputuloksiin, joita maisema-arvot eivät kestä.

Suunnittelutarvealue

Rakennusjärjestyksessä on osoitettu suunnittelutarvealueksi koko kaupungin asemakaavoittamaton alue. ELY-keskus pitää tätä linjausta teknisesti mahdollisena. Suunnittelutarvealueen rajaukselle on vielä tarpeen esittää perustelut ja lainmukaisuuden tarkastelu, varsinkin kun aikeissa on esittää erilaisia vapautuksia asian suhteen.

Rakennusjärjestysluonnoksessa todetaan seuraavasti:

Suunnittelutarvealue ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutusrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Suunnittelutarvealuetta koskevaa sijoittamisen edellytysten tarkastelua ei tarvita, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

ELY-keskus huomauttaa, että rakentamislupa on kaksiosainen ja koostuu RakL 43 § mukaisesti sijoittamisen edellytysten tarkastelusta ja toteuttamisen edellytysten tarkastelusta. Sama lakipykälä vapauttaa sijoittamisen edellytysten tarkastelusta seuraavissa tapauksissa:

Rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen.

Enimmäisrakennusoikeus määritellään prosentteina.

Suunnittelutarvealueen määräyksen tarkoituksena ei ole laskea kynnystä lakia matalammaksi tai olla muullakaan tavoin lain kanssa ristiriidassa.

Tavoitteena on määräyksessä tuoda esiin ne toimenpiteet, joihin lain perusteella ei tarvitse rakentamisluvan yhteydessä tarkastella suunnittelutarvealueen erityisiä edellytyksiä. Edellä mainitusta tarkastelusta vapautettuja ovat RakL 46 §:n 2 momentin mukaiset korjaus- ja muutostyöt ja vähäinen lisärakentaminen sekä alueet, joissa yleiskaavassa on voimassa RakL 47 §:n mukainen alueellinen päätös tai RakL 51 §:n tai AKL 72 §:n mukainen erityinen määräys, jolloin sijoittamisen edellytysten olemassaolon tarkastelu

Kun rakennetaan asemakaavoittamattomalle suunnittelutarvealueelle, määrittelee sijoittamisen edellytykset RakL:n 45 § ja 46 § sekä alueellisen ratkaisun osalta 47 §.

ELY-keskus pyytää tarkistamaan, että rakennusjärjestyksessä määritelty vapautus on linjassa lain kanssa eikä laske tämän osalta lupakynnystä lakia matalammaksi.

On hyvä lisäksi huomioida ja tuoda rakennusjärjestyksessä esille, että määräys suunnittelutarvealueesta on voimassa 10 vuoden ajan rakennusjärjestyksen lainvoimaiseksi tulosta.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus

Lukuun 23.2. Alimmat rakentamiskorkeudet tulisi selkeämmin täsmentää, että alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Pyhäjärven alimman rakentamiskorkeuden yhteyteen tulee ilmoittaa, että lukemassa on huomioitu aaltoiluvara. Suositeltava vaihtoehto on myös ilmoittaa lukema ilman aaltoiluvara, jolloin tulee mainita, että aaltoiluvara huomioidaan rakennuspaikkakohtaisesti.

Hulevedet

ELY-keskus pitää hyvänä asiana, että hulevesien osalta määräyksiä on annettu. Hulevesien hallinnan osalta rakennusjärjestyksessä on otettu kantaa määrälliseen hallintaan, ja imeyttävät ratkaisut hulevesien viivyttämiseen ensisijaisena vaihtoehtona maanalaisiin verrattuna nähdään positiivisena asiana.

ELY-keskus muistuttaa ilmastonmuutoksen aiheuttaman liian huomioimisesta rankkasateisiin, kun hulevesien käsitteilyä mitoitetaan. Lisäksi on hyvä suunnitella rankkasadetilan aiheuttaman mahdollisen tulvinnan aikaiset johtamisreitit.

Etenkin ranta-alueilla hulevesien hallinnan merkitystä tulisi korostaa myös laadullisesta näkökulmasta.

ELY-keskus pitää tärkeänä, että työmaavesien hallintaan on otettu kantaa. ELY-keskus suosittelee työmaavesien

katsotaan selvitetyn yleiskaavassa.

Tarkennetaan edellä mainittuja vapautuksia lisäämällä viittaukset asiaan liittyviin lain kohtiin. Lisätään myös maininta, että määräys on voimassa 10 vuotta rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Lisätään tarkennus alimman rakentamiskorkeuden määritelmästä. Pyhäjärven alimman rakentamiskorkeuden lukemaan lisätään maininta aaltoiluvaran sisällyttämisestä.

hallintasuunnitelmien tekemistä riittävän aikaisessa vaiheessa rakennushankkeissa. Rakentamisen aikaisten vesien hallinta on erityisen tärkeää ranta-alueilla.

Pohjavesi

Vesilahden kunnan alueella sijaitsee yksi 2-luokan pohjavesialue, 0492201 Vakkala. Vakkalan pohjavesialue on itä-länsisuuntainen noin 1,5 km pitkä, kapea ja matala hiekka - soraharju, jonka liepeet ovat siltti- ja savikerrosten peittämiä. Alueella on tutkittu vedenottoa, jonka antoisuudeksi on koepumppauksen (1979) perusteella arvioitu 400 m³/d. Maa-ainesten otto on aikoinaan ollut alueella laaja-alaista ja pohjaveden yläpuoliset suojakerrokset ohuita tai otto on ulottunut pohjaveden pintaan asti. Pohjavesialueelle ei ole laadittu suojelusuunnitelmaa.

ELY-keskus pitää rakennusjärjestysluonnoksen pohjavesiin liittyviä määräyksiä asianmukaisina, mutta haluaa tuoda esille vielä seuraavat asiat:

Määräyksessä maalämpökaivoista ELY-keskus pyytää harkitsemaan termin "maalämpöjärjestelmä" käyttöä, jotta määräys ottaa huomioon myös erilaiset maalämpöpiirit.

Niin pysyvän, kuin rakentamisen aikaisen tilapäisen pohjaveden alentamisessa tulisi aina edellyttää asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallinta- ja tarkkailusuunnitelmaa sekä mahdollisen vesilain mukaisen lupatarpeen arviointia. Kohteen ominaisuuksista riippuen, myös tilapäinen pohjaveden alentaminen voi aiheuttaa pysyviä haitallisia muutoksia esimerkiksi lähdeympäristöissä.

Toimivaltainen ympäristöviranomainen, tällä hetkellä ELY-keskus, arvioi tarvittaessa vesilain mukaisen lupatarpeen ja antaa siitä lausunnon. ELY-keskukset tulevat nimikkeenä lähivuosina poistumaan valtion virastojen organisaatiouudistuksessa.

Pohjavesialueilla jätevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle tai umpisäiliöön. Jätevesien pääsy maaperään tai pohjaveteen tulee estää. Jätevedet tulee johtaa käsittelykohteeseen tiiviissä putkessa, jossa on riittävästi tarkastuskaivoja putken kunnon tarkastamista varten. Tarkastuskaivot tulee rakentaa myös liitettäessä tonttviemärit kunnalliseen jätevesiviemäriin. Jätevesiviemäriin ja jätevesijärjestelmän

Määräyksen termi maalämpökaivo muutetaan maalämpöjärjestelmäksi ja muutetaan määräys siten, että se kieltää maalämpöjärjestelmien sijoittamisen pohjavesialueelle.

Pohjaveden alentamista koskeva määräys muutetaan käsittämään myös tilapäinen pohjaveden alentaminen. Määräykseen lisätään myös vesilain mukainen lupatarpeen arviointi. Muita pohjavesialuetta koskevia määräyksiä tarkennetaan.

Lisätään tieto, missä ajantasaisten pohjavesialuerajaukset ovat nähtävissä.

(esim. umpisäiliö) tiiveydestä on varmistuttava koestamalla viemärit ja jätevesijärjestelmä ennen niiden käyttöönottamista. ELY-keskus pyytää jatkossa varmistamaan jätevesien hallintaan liittyvien ohjeiden sekä työmaaohjeiden saatavuuden, mikäli niitä ei sisällytetä osaksi rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksissä on perinteisesti usein annettu myös pohjaveden suojeluun liittyviä työnaikaisia ohjeita muun muassa työmaavesien hallinnasta, työkoneiden tankkaamisesta ja säilyttämisestä sekä polttoaineiden ja kemikaalien varastoinnista.

Rakennusjärjestyksessä ei ole osoitettu, mistä ajantasaiset pohjavesialuerajaukset ovat tarkistettavissa. Pohjavesialueiden rajat voi esittää esimerkiksi karttapalvelussa kaupungin omilla verkkosivuilla. Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämä ajantasainen pohjavesialueiden luokitusten ja rajausten paikkatietoaineisto on myös nähtävillä julkisilla verkkosivustoilla, kuten vesi.fi ja MML:n Paikkatietoikkuna.

Pohjaveden huomioon ottaminen rakentamisessa

Pohjaveden suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla. Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa etukäteen tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin. Pohjaveden laadun, määrän tai pinnantason muuttaminen edellyttää toimivaltaisen ympäristönsuojeluviranomaisen vesilain (587/2011) mukaisen lupatarpeen arviointia.

Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla

Rakennettaessa pohjavesialueelle pohjaveden suojaus tulee esittää suunnitelmissa pohjaveden pilaantumisen estämiseksi. Suunnittelun yhteydessä on myös selvitettävä tarve vesilain mukaiseen lupaan toimivaltaiselta ympäristöviranomaiselta. Rakennustyöhön ryhtyvän on huolehdittava suunnitelman ja ohjelman asianmukaisesta toteuttamisesta ja rakennustyön valvonnasta.

Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä

tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia pilaantumattomia maa-aineksia.

ELY-keskuksen kanta on, ettei maalämpökaivoja tulisi sijoittaa pohjavesialueelle. ELY-keskus suosittelee kieltämään sijoittamisen rakennusjärjestyksessä.

Geologisten ominaispiirteiden huomioiminen

Rakennusjärjestyksessä tulisi huomioida kallio- ja maaperän alueelliset erityispiirteet ja niiden asettamat mahdolliset vaatimukset ja maankäytönrajoitteet. Vesilahden kunnan alueella on esimerkiksi mustaliuske-esiintymiä (kallioperäkartta 1:200 000, GTK), jotka voivat rajoittaa alueen maankäyttömahdollisuuksia. ELY-keskus pitää tärkeänä tämän tiedon esiintuomista myös rakennusjärjestyksessä. Mustaliuskealueilla riskiä aiheuttavat muutokset, joissa mustaliusketta sisältävää kallio- ja/tai maaperää paljastetaan niin, että mustaliuske altistuu ilmakehän hapelle ja vedelle tuottaen hapanta, metallipitoista valuntaa. Tällaista riskiä aiheuttavia toimintoja ovat mm. kallioikiven louhintaa ja murskeen käsittely, rakentaminen ja kiviainesten ottaminen, maankaivu ja -käsittely ja maa-ainesten jatkokäyttö sekä kuivatushankkeet, joissa alennetaan pohjaveden pintaa.

ELY-keskus katsoo, että Vesilahden geologisesti arvokkaat muodostumat tulisi mainita rakennusjärjestyksen luvussa Rakentaminen erityisalueilla. Kohteista maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat alueet on merkitty myös Pirkanmaan maakuntakaavan ge-alueiksi ja niille on asetettu suunnittelu- ja suojelumääräykset.

Luonnonsuojelu

Vesilahden luontokohteista on olemassa ajantasaista tietoa (Vesilahden arvokkaat luontokohteet 2021). Arvokkaiden luontokohteiden kartta olisi suositeltavaa liittää rakennusjärjestykseen. Rakennusjärjestykseen olisi asianmukaista nostaa omaksi kappaleekseen / pykäläkseen (luku 6) luonnonsuojelullisesti tärkeät alueet, ja osoittaa esimerkiksi seuraavat määräykset:

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuoto sekä erityiset luonnonarvot säilyvät. Mikäli rakennushankkeilla voi olla vaikutusta Natura 2000-verkoston alueelle,

Lisätään geologiset ominaispiirteet omaksi pykäläksi ja liitetään siihen ohjeistuksia arvokkaisiin kallioalueisiin ja mustaliuskealueisiin liittyen.

Liitetään rakennusjärjestyksen liitekartaksi Vesilahden arvokkaat luontokohteet 2021.

Lisätään luonnonsuojelullisesti tärkeät alueet omaksi pykäläksi ja liitetään siihen olennaisia määräyksiä ehdotetun perusteella.

tulee vaikutukset arvioida ja ottaa huomioon rakennushankkeen lupamenettelyn yhteydessä. Euroopan unionin tiukkaa suojelua eläinlajien kuten liito-oravan, viitasammakon, lepakoiden sekä eräiden sudenkorentojen elinympäristöjen säilyttäminen tulee ottaa huomioon ja selvittää lajien säilytyskeinot ympäristöviranomaisten kanssa yhteistyössä rakennushankkeita valmisteltaessa siltä osin, kun asiaa ei ole erikseen ratkaistu. Samoin menetellään kasvillisuuden merkittävien kohteiden, erityisesti uhanalaisten ja rauhoitettujen kasvien kasvupaikkojen osalta. Tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä pyydetään lausunto ELY-keskukselta vakituiseen asuinrakennuksen tai loma-asunnon rakentamiselle uhanalaisen lajien esiintymisalueiden läheisyydessä. Rakennettaessa rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää uhanalaisten eliölajien esiintyminen rakennuspaikalla ja esittää tarvittaessa suunnitelma näiden huomioon ottamisesta.

Rakennusjärjestyksessä tulee yksiselitteisesti käydä ilmi, että suojeluun varatuilla alueilla (Natura-alueet, suojelualueet, kaavassa huomioidut luontoarvokohteet) ei saa ryhtyä rakentamistoimenpiteisiin. Poikkeaminen voi olla mahdollista asianmukaisin menettelyin.

Myös luvasta vapautettujen laiturien (7.8 §) osalta voi nousta esille velvollisuus huomioida direktiivilajit (viitasammakko, eräät sudenkorennot). Ennen laiturin rakentamiseen ryhtymistä tai saunalautan asemoimista tulee selvittää, että alueelle ei sijoitu em. lajien elinympäristöjä. Mikäli alueella on potentiaalia em. lajien esiintymiselle, tulee pyytää lausunto ELY-keskukselta. Em. Lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulaki 78 §).

Rakennusten purkamista koskevissa määräyksissä (18 §) tulee tuoda esille myös velvollisuus selvittää, onko purettavissa rakennuksissa mahdollista olla lepakoiden käytössä olevia päiväpiilopaikkoja. Rakennuksen lepakkopotentiaalia nostavat esimerkiksi seuraavat rakenteet: ullakot, vintit, hormit, kellarit. Mikäli rakennuksessa on lepakoille soveltuvia päiväpiilopaikkoja, tulee havainnoida, onko rakennuksissa merkkejä lepakoiden oleskelusta (raapimisjäljet, ulosteet, syönökset). Mikäli merkkejä lepakoiden oleskelusta havaitaan, tulee tehdä tarkempi lepakkoselvitys. Kaikki Suomessa

esiintyvät lepakkolajit ovat tiukasti suojeltuja lajeja, joiden lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulaki 78 §).

Rakennuspaikan luonnonmukaisuuden säilyttämiseen on kannustettu kiitettävästi (luku 7 § 31). Rakennuspaikan luonnonmukaisuus on hyvä säilyttää erityisesti tonttien reuna-alueilla maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan arvokkailla alueilla, ja erityisesti, mikäli rakennuspaikka rajautuu metsään tai vesistöön tai arvokkaaksi todettuun luontokohteeseen.

Rakennusjärjestyksessä on kiitettävästi huomioitu puutarhakasveihin liittyvät riskit vieraslajien osalta, ja ohjattu määräyksillä suosimaan sellaisia kasvilajeja viherrakentamisessa, jotka esiintyvät luontaisilla levinneisyysalueillaan.

Rakentaminen ja maantiet

Liikennejärjestelmästä ja maanteista annetussa laissa (jäljempänä LJMTL, Laki liikennejärjestelmästä ja maanteista 503/2005 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX[®]) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista niin asemakaava-alueella kuin asemakaava-alueen ulkopuolella. Etenkin LJMTL:n säädökset koskien kulkuyhteyksien järjestämisestä maanteiltä, tiealueelle ja maantien suoja-alueelle sekä tien viereen rakentamista ovat merkittäviä sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden kannalta. LJMTL:n 3. luvussa annetaan maantiehen kohdistuvia toimenpiteitä koskevia määräyksiä ja 4. luvussa annetaan maantiealueen ulkopuolisia alueita koskevia maankäyttörajoituksia, joiden esittäminen rakennusjärjestyksessä on tarkoituksenmukaista. Vaihtoehtoisesti rakennusjärjestyksessä voisi olla viittaus "Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat sekä tienpitäjän määräysten mukaiset lupatarpeet, rajoitukset ja määräykset."

Rakennusjärjestyksen kohdan 35.1 "Ajoneuvoliittymä" osalta Pirkanmaan ELY-keskus korostaa, että tienpitoviranomaisella on aina harkintavalta maanteiden liittymien osalta. Tienpitoviranomainen voi edellyttää uuden rakennuspaikan kulkuyhteyden toteuttamista maantiella jo olemassa olevien liittymien kautta, koska etenkin liikenteellisesti merkittävimmillä maantiella on tarve rajoittaa liittymien määrää.

Tarkennetaan määräystä rakennuskohteen sijoittamisesta rakennuspaikalle lisäämällä, että maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava maanteitä koskeva lainsäädäntö ja tienpitoviranomaisen määräykset. Lisätään myös, että maantien suoja- tai näkemäalueelle ei saa sijoittaa rakennusta ilman tienpitoviranomaisen lupaa.

Tarkennetaan ajoneuvoliittymää koskevaa määräystä tehtäessä tai muutettaessa liittymää maantielle.

Lisäksi Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue haluaa vielä muistuttaa, että maanteiden varteen rakennettaessa tai hankkeen synnyttäessä merkittäviä liikennevaikutuksia on eri rakentamista koskevista lupahakemuksista sekä myös rakentamishankkeissa, joissa voidaan rakentaa ilman lupaa, kuultava ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueella / tienpitoviranomaista naapurina (Rakentamislaki luku 6). Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen taikka hankkeen sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta.

Lähtökohtaisesti maankäytön jäte- ja hulevesiä ei saa johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin. Pirkanmaan ELY-keskus korostaa vielä Rakentamislain 36 § mukaisesti rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta mm. liikennemelun huomioimisesta rakentamishankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Lisätään hulevesiä koskeviin määräyksiin, että hulevesiä ei saa johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin.

Pirkanmaan maakuntamuseo, 24.1.2025

Lausunto

Rakennettu ympäristö ja maisema

Edellisessä lausunnossaan maakuntamuseo painotti erityisesti suojeltuihin ja muutoin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin alueisiin ja rakennuksiin kohdistuvien muutos- ja korjaushankkeiden riittävän huolellista ohjaamista rakennusjärjestyksessä. Samoin pidettiin tärkeänä, että rakennusjärjestyksestä kävisi selkeästi ilmi, mistä tietoa kulttuuriympäristön arvoista on löydettävissä ja millä tavoin ne vaikuttavat rakennusjärjestyksen ohjaamiin hankkeisiin. Maakuntamuseo katsoi, että kulttuuriympäristön arvot olisi tarpeen esittää liitekartalla ja keskeiset inventoinnit luetella rakennusjärjestyksessä.

Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta tärkeitä pykäläiä ovat mm. 8 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristöön; 18 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen; 21 § Rakentamisen määrä; 22 § Rakennuskohteen sopeutuminen

Vastine

ympäristöön ranta-alueella sekä erityisesti 24 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet ja 25 § Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Myös muissa pykälissä on annettu rakennetun ympäristön ja maiseman kannalta oleellisia määräyksiä.

Kulttuuriympäristön vaaliminen on huomioitu heti rakennusjärjestyksen alussa 4 §:ssä, jossa määrätään: Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät. Tämä onkin erittäin tarpeellista arvojen vaalimiseksi hankkeissa.

7 §:ssä Luvanvaraisuudesta vapautetut toimenpiteet on suojellut rakennukset ja alueet, joita koskee aluesuojelumerkintä, rajattu luvanvaraisuudesta vapauttamisen ulkopuolelle. Tämä koskee aitojen ja tukimuurien, aurinkosähköjärjestelmien, lämpöpumppujen, julkisivujen ja katon värisävyn muutosten, julkisivuun kiinnitettävien laitteiden sekä asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittamisen lupia. Myös luvanvaraisuudesta vapautetuissa kohteissa ja alueilla on annettu kiitettävästi ohjeita hankkeiden toteuttamiseksi siten, että ne sopeutuvat kohderakennukseen sekä alueen maisemaan ja ympäristökuvaan. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää näitä periaatteita onnistuneina. Koska suurimmalla osalla kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti/maisemallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaista rakennuksista ei ole suojelumerkintää, eivätkä ne sijaitse suojelluilla alueilla, maakuntamuseo esittää määrättäväksi, että aurinkopaneelit tulee asentaa lappeen suuntaisesti, eivätkä ne saa peittää koko lapetta. Lämpöpumppujen osalta esitetään, että ne tulisi ohjata asennettaviksi ensisijaisesti muualle kuin rakennuksen pääjulkisivuun tai katujulkisivuun. Pykälän 8. kohdassa 8.2 on annettu ohjeistusta julkisivuun kiinnitettävistä teknisistä laitteista, mutta nämä ohjeet saattavat jäädä huomaamatta, mikäli hankkeessa tehdään vain teknisiä asennuksia.

Pykälässä 8. on annettu hyvää ohjausta rakennuskohteen sopeuttamisesta ympäristöön. Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivään alueeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien,

Lisätään tarkennuksena aurinkopaneelien asentamista koskeva määräys.

Lisätään lämpöpumppujen sijoittamista koskeva tarkennus vastaavasti kuin kohdassa 8.2 on määrätty.

väriytyksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen, on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus. Korjausrakentamista koskevassa kohdassa 8.3 määrätään, että rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

Pykälässä 18. määrätään, että rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä tyylistä poikkeavaan lopputulokseen. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että ristiriitaisten tulkintojen välttämiseksi sana harkitsemattomasti olisi syytä poistaa lauseesta. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen kulttuurihistoriallisesta arvosta. Maakuntamuseo pitää määräyksiä tarpeellisina. Kohdassa 18.2. määrätään lisäksi, että purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita ja että rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen.

Luvussa 4. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella käsitellään mm. rakennuspaikan soveltuvuutta rakentamiseen ja rakentamisen määrää. 20 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojellulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää määräästä tarpeellisena, mutta huomauttaa, ettei rakennusjärjestysluonnoksessa ole opastettu kuntalaisia tarvittavan tiedon lähteille.

Pykälä 21. koskee rakentamisen määrää asemakaava-alueen ulkopuolella. Pysyvän asumisen rakennuspaikan

Poistetaan määräyksestä epäselvyyksien välttämiseksi sana "harkitsemattomasti" ja tarkennetaan määräystä lisäämällä sen tilalle sana "olennaisesti".

Purkamista koskevat määräykset siirretään luvun 10 alle.

Muutetaan rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitysvaativuudesta yleisemmäksi ja poistetaan erityiset maininnat eri asioiden huomioimisesta, koska mainittujen asioiden lähteet ovat laajat ja niihin ohjaaminen rakennusjärjestyksessä ei ole tarkoituksenmukaista.

Pysyvän asumisen rakennusoikeutta tarkennetaan

rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, jonka on VAMA-alueella määrätty olevan vähintään 5000 m². Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Maakuntamuseo katsoo, että määräykset mahdollistavat maisemassa hyvin näkyväksi elementiksi muodostuvan asuinrakennuksen rakentamisen, etenkin jos rakennusoikeutta ei ole jaoteltu asuinrakennukselle ja talousrakennuksille. Pykälän mukainen rakennusoikeus saattaa muodostaa ristiriidan 8 §:n ohjauksen kanssa.

Luvun 5 pykälässä 22 on annettu hyvää ohjausta rakennuskohteen sopeuttamiseksi ympäristöön ranta-alueella. Tässä kohtaa suurin sallittu rakennusoikeus on jaoteltu asuinrakennukselle, saunalle ja talousrakennuksille.

Pykälässä 24. Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet on määriteltä pykälässä tarkoitettavan seuraavia alueita ja kohteita:

- Museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021)
- Maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- Asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut ympäristökuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- Yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet

Pirkanmaan maakuntamuseo kiittää erityisesti siitä, että luettelossa on huomioitu myös paikallisesti arvokkaat alueet ja kohteet. Kohdassa 24.2 on annettu erinomaista ohjausta hankkeille, jotka kohdistuvat edellä listattuihin arvokkaihin ja suojeltuihin ympäristöihin ja kohteisiin. Tällöin tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Alueella olevaa rakennuskantaa ja

**Lisäämällä neliömääräinen
enimmäisrakennusoikeus:**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 1.4.2025:

**Enimmäisrakennusoikeus
määritellään prosentteina.**

pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden. Määräyksissä on myös huomioitu tilanteet, jossa rakennetaan tontille, jolla voimassa oleva asemakaava on vanhentunut (ollut voimassa yli 13 vuotta). Maakuntamuseo pitää tärkeänä määräystä, jonka mukaan ennen toimenpiteiden toteuttamista oltava hyvässä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen. Lisäksi on pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Edellisen lisäksi 25 §:ssä määrätään, että rakennettaessa valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla (VAMA 2021) tulee rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön kiinnittää erityistä huomiota ja erityisesti huomioida rakennusjärjestyksen 8 §:n määräykset.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että puutteena rakennusjärjestyksen luonnoksessa on se, ettei siihen ole liitetty arvoja kuvaavia liitekarttoja. Luonnokseen ei myöskään sisälly yksilöityä listausta valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä alueita ja kohteita koskeviin inventointeihin, joissa on alueiden osoittamisen lisäksi määritelty ne ominaispiirteet ja arvot, joihin arvoluokitus perustuu. Tässä tarkoitettuihin inventoinneihin on lueteltu maakuntamuseon edellisessä lausunnossa. Maakuntamuseo esittää edelleen, että rakennusjärjestykseen sisällytetään linkit kyseisiin inventointeihin. Vesilahdella maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat (Kulttuurimaisemat 2016 Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet / Pirkanmaan liitto) sijaitsevat lähes täysin VAMA-alueen sisällä, eikä niitä ole tästä syystä erikseen osoitettu Paikkatietoikkunassa tai kokonaismaakuntakaavassa. Niiden alueet ja rakennuskulttuurin ydinkohteet ovat näin ollen nähtävissä vain em. inventoinnissa. Muilta osin arvoja kuvaavat liitekartat olisi mahdollista toteuttaa helposti esim. karttaotteina Paikkatietoikkunasta. Lisäksi rakennusjärjestykseen olisi hyvä sisällyttää linkit Paikkatietoikkunaan, sekä tieto tarvittavista karttatasoista. Näin jokaisen olisi mahdollista tutustua aineistoon tarkemmin. Listaukseen olisi hyvä liittää myös tieto Pirkanmaan maakuntamuseon ylläpitämistä karttatasoista, sekä siitä, että ne ovat luonteeltaan jatkuvasti päivittyviä. Rakennusjärjestyksen ja sen liiteaineiston kehittäminen tällä tavoin

Rakennusjärjestystä täydennetään ehdotusvaiheessa liitekartoilla, joissa yksilöidään rakennusjärjestyksen kannalta oleelliset arvoalueet. Lisätään lisäksi arvokkaiden alueiden listaukseen maakunnallisesti arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet.

Lisätään kiinteiden muinaisjäännösten määräysten yhteyteen tieto, missä ajantasaiset tiedossa olevat kiinteät muinaisjäännökset ovat nähtävissä.

palvelisi samalla rakennushankkeisiin ryhtyviä mm. 4 ja 20 §:n velvoitteiden osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa, että rakennusjärjestyksen luonnoksessa ei ole riittävällä tavalla tuotu esille kiinteisiin muinaisjäännöksiin ja muihin arkeologisiin kulttuuriperintökohteisiin liittyviä rajoituksia ja menettelyohjeita. Vesilahdesta tunnetaan tällä hetkellä 99 kiinteää muinaisjäännöstä, 20 mahdollista muinaisjäännöstä ja 22 muuta kulttuuriperintökohdetta. Maankäyttäjän oikeusturvan ja arkeologisen perinnön suojelun kannalta on tärkeää täydentää rakennusjärjestyksen pykälää 26 Kiinteät muinaisjäännökset seuraavilla tiedoilla.

Kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty. Kiinteään muinaisjäännökseen kuuluu lisäksi suoja-alue, joka on tarpeen muinaisjäännöksen säilymiseksi sekä sen laadun ja merkityksen kannalta välttämättömän tilan varaamiseksi sen ympärille (Muinaismuistolaki 1 ja 4 §). Tarvittavan suoja-alueen laajuuden arvioi museoviranomainen. Myös arkeologisen kohteen ympäristö ja maisema on pyrittävä ottamaan rakennussuunnittelussa huomioon osana arkeologista kulttuuriperintöä. Lainvastaisesta muinaisjäännökseen kajoamisesta on säädetty sanktioita. Muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon myös silloin, kun lupaa rakentamiselle ei rakennusjärjestyksessä edellytetä.

Valtaosa kiinteistä muinaisjäännöksistä on tarkemmin rajaa-mattomia, joten maankäytön suunnittelu niiden läheisyydessä voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakentamista. Rakennuspaikan ja suojelukohteen välisen etäisyyden riittävyttä arvioi tapauskohtaisesti alueellinen vastuumuseo (Pirkanmaan maakuntamuseo). Rakentamista tai muuta maankäyttöä suunniteltaessa kiinteän muinaisjäännöksen alueelle tai läheisyyteen tulee siten aina pyytää lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Myös muun arkeologisen kulttuuriperintökohteen ollessa kyseessä tulee neuvotella suunnitelmista maakuntamuseon kanssa.

Jos rakentamisen aikana löytyy ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäännos, on se suoraan, ilman eri toimenpiteitä tai

Täydennetään kiinteisiin muinaisjäännöksiin liittyviä määräyksiä lausunnossa ehdotetun perusteella. Muiden arkeologisten kohteiden osalta on annettu määräyksiä arvokkaita ja suojeltuja ympäristöjä ja kohteita koskevassa pykälässä.

päätöstä, rauhoitettu lain nojalla, vaikkei kohdetta ole vielä suojelurekistereissä. Jos työhankkeen yhteydessä tavataan nokimaata, kiveystä, kivi- tai tiilimuurausta, lahonnutta puuta, muita merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai arviolta yli 100 vuotta vanhoja esineitä, on työ kyseiseltä kohdalta heti keskeytettävä ja asiasta välittömästi ilmoitettava Pirkanmaan maakuntamuseolle (MML 14 § ja 16 §).

Rakennusjärjestyksessä tulee tuoda esille myös se, että kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat rakenteet ja tontinosat on suojattava työmaan aikana huolellisesti alueellisen vastuumuseon antamien ohjeiden mukaisesti. Suojaamisen lisäksi olennaista on, ettei rakentamisen aikana työkoneilla liikuta muinaisjäännösalueella eikä rauhoitettua aluetta käytetä työmaan varastointiin.

Ajantasaiset tiedot tunnettujen arkeologisten kohteiden sijainnista löytyvät Museoviraston karttapalvelusta <https://kartta.museoverkko.fi/> (useita tasoja) tai Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunan tasoista Muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet sekä Muinaisjäännösten ja muiden kulttuuriperintökohteiden aluerajaukset. Suojeltujen kohteiden paikkatiedot ovat lisäksi ladattavissa sivulta <https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-tietojarjestelmat/kulttuuriympaeristoen-paikkatietoaineistot>

Rakennusjärjestysehdotus liiteaineistoihin pyydetään lähettämään lausuntoa varten Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Merkitään tiedoksi.