

TAMMELAN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI



TAMMELA

www.tammela.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE	3
1.1	Nähtävillä olo ja lausuntopyynnöt.....	3
1.2	Saapunut palaute	3
1.3	Palautteiden käsittely.....	3
2	LAUSUNNOT JA VASTINEET	4
2.1	Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto.....	4
2.2	Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto	13
3	HYVÄKSYMISVAIHEESEEN SIIRTYMINEN.....	16
3.1	Muuttuneen lainsäädännön vaikutukset	16
3.2	Hyväksymisvaihe.....	16

1 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE

1.1 Nähtävillä olo ja lausuntopyynnöt

Päivitetyn rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettamisesta päätettiin Ympäristölautakunnan päätöksellä 11.12.2024, § 98. Ehdotusversio, rakennusjärjestyksen uusimiseen liittyvät liitteet sekä selostus uudistamisesta asetettiin julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi 30.1.-28.2.2025. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydettiin samalla aikavälillä lausunnot seuraavan jakelun mukaisesti:

- Tammelan naapurikunnat: Forssan kaupunki, Hämeenlinnan kaupunki, Karkkilan kaupunki, Lohjan kaupunki, Someron kaupunki, Jokioisten kunta, Lopen kunta, Urjalan kunta
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeen liitto
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo (Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo).

1.2 Saapunut palaute

Määräaikaan mennessä saapuneet lausunnot:

- Hämeen ELY-keskuksen lausunto
- Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto.

Määräaikaan mennessä saapunut ilmoitus, että ei ole lausuttavaa:

- Hämeen liitto
- Someron kaupunki.

Rakennusjärjestysehdotuksesta ei saapunut nähtävillä olon aikana muistutuksia tai muuta palautetta kuin edellä mainitut.

1.3 Palautteiden käsittely

Seuraavilla sivuilla on esitetty saapuneet lausunnot ja lausuntokohdittain eriteltynä kunnan vastineet niihin. Vastineissa on selostettu, miten lausuntoa on huomioitu valmistelussa. Vastineena selostetaan miltä osin rakennusjärjestystä on lausunnon perusteella muutettu ja miksi, tai esitetään perustelu, miksi lausunnossa esitetty asia ei ole johtanut muutoksiin.

2 LAUSUNNOT JA VASTINEET

2.1 Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto

Tammelan kunta on pyytänyt Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten lausuntoa nähtävillä olevasta rakennusjärjestysehdotuksesta. ELY-keskus lausui aiemmin Forssan seudun rakennusjärjestyksien yhtenäistämistä koskevasta ehdotuksesta sekä Tammelan rakennusjärjestyksen luonnoksesta ja ehdotusvaiheessa.

Uusi rakentamislaki (751/2023) on tullut voimaan 1.1.2025. Lain 17 §:n mukaisesti kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Säännös vastaa asiallisesti maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ää. Rakentamislain 28 §:n mukaan lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta rakentamislain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta. Hallituksen esityksen mukaan kunnan on uusittava rakennusjärjestyksensä rakentamislain mukaiseksi kahden vuoden kuluessa.

Vaikka rakennusjärjestykseen on mahdollista sisällyttää lainsäädäntöä vastaavia määräyksiä, selvyiden vuoksi tarpeetonta toistoa on syytä välttää. Mikäli rakennusjärjestykseen halutaan sisällyttää lain sisältöä vastaava säännös, kunnan on pidettävä huolta rakennusjärjestyksen ajantasaisuudesta ja lainvastaavuudesta mahdollisten lainmuutosten myötä.

Tammelan kunnan rakennusjärjestysluonnos on laadittu rakentamislain mukaisesti. Kun päätös rakennusjärjestyksen hyväksymisestä tehdään lain voimaantulon eli 1.1.2025 jälkeen, voidaan päätös tehdä rakentamislain nojalla.

Yleistä

ELY-keskus esittää, että Tammelan kunta huomioisi ja lisäisi rakennusjärjestyksen tavoitteissa myös ympäristön arvojen vaalimisen, kestäväan kehityksen sekä ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen tarkoituksenmukaisin määräyksiin.

Vastine:

Määräyskohdan tarkoitus on kuvata rakennusjärjestyksen roolia osana rakentamisen ohjauksen järjestelmää, eli rakennusjärjestyksen soveltamisalaa. Rakennusjärjestyksen tavoitteet on esitetty uusimistyön aluksi tehdyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jonka pohjalta rakennusjärjestysehdotus on laadittu. ELY-keskuksen lausunnossa esitetyistä tavoitteista säädetään myös muussa rakentamisen lainsäädännössä, jolloin rakennusjärjestyksessä on tarpeen huomioida vain paikallisesti merkitykselliset tekijät kyseisten tavoitteiden osalta, jotka on huomioitu rakennusjärjestyksen laadinnan yhteydessä yksittäisissä pykälissä tarkoituksenmukaisin määräyksiin.

Edellä mainituin perustein määräyskohtaan ei tehdä lausunnossa esitettyjä lisäyksiä, vaan määräyskohdan otsikko on muutettu muotoon, joka vastaa paremmin sen sisältöä ja määräyskohdan tarkoitusta. Alla muutettu sisältö (1 §):

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

3 LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESSA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

Rakennuspaikan valinnalla on suuri merkitys rakentamisen laadun ja ympäristöön sovittamisen kannalta. Rakennuskohteen sijoittamisessa rakennuspaikalla tulisi ottaa huomioon myös metsäkadon ehkäisy. Rakentamisessa tulisi välttää puuston kaatamista, joka tavoitteena on osin huomioitu rakennusjärjestyksen kohdassa 22 ja 30-31 §.

Rakennuskohteen sijoittamisessa tulisi ottaa huomioon mahdollisuudet hyödyntää passiivisia energiaratkaisuja lämmityksen ja viilennyksen osalta sekä esim. aurinkokeräinten optimaaliset sijoittamismahdollisuudet katoille tai seinärakenteisiin. Lukua esitetään tältä osin täydennettävän ilmastomuutoksen hillinnan ja sopeutumisen näkökulmat huomioiden.

Luvussa ei anneta määräyksiä rakennuskohteen sijoitteluun, koska rakentamista on tarkoituksenmukaista ohjata kohdekohtaisesti kunkin rakennuspaikan olosuhteisiin ja tarpeisiin sopiviin ratkaisuihin, sallien mahdollisimman joustavasti erilaiset ratkaisut. Joustavuus sijoittelun suhteen mahdollistaa sopeutumisen muuttuviin olosuhteisiin. Energiaratkaisujen teknisiin yksityiskohtiin tai tiettyjen järjestelmien valintaan ei ole otettu kantaa rakennusjärjestyksen määräyksissä, koska teknisten ratkaisujen kehitys on hyvin nopeaa. Rakennusten sallittua energiankulutusta ja hiilijalanjälkeä säädellään jo asetuksilla ja laeilla, joten rakennusjärjestyksessä esitetyt lisävaatimukset eivät ole tarpeen.

Edellä mainituin perustein lukuun ei ole tehty muutoksia.

15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

ELY-keskus esittää harkittavaksi rakennusjärjestyksen 41 ja 42 § vesihuollon rakentamista koskevat määräykset siirrettävän 15 § kohtaan.

Vastine:

Rakennusjärjestyksen 15 §: Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset muualla kuin ranta-alueella.

Koska vesihuollon vaatimukset koskettavat kaikkia rakennuspaikkoja (muiden kuin ranta-alueiden, sekä ranta-alueiden rakennuspaikkoja) on nähty selkeämmäksi esittää vesihuollon määräykset erillisenä pykälänä.

Edellä mainituin perustein pykälään ei ole tehty muutoksia.

19 § Rakennuskohteen korkeusasema sekä vähimmäisetäisyydet rantaviivasta ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

Alimman lattiatasen sijaan on syytä määrätä alimmasta rakentamiskorkeudesta, jonka alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Määräämällä alin lattiataso ei varmisteta, että rakentaminen ranta-alueilla on tulvankestävää. Ensisijaisesti voidaan käyttää ELY-keskuksen järvikohtaista suositusta alimmaksi rakentamiskorkeudeksi. Mikäli tätä suositusta ei ole määritetty, voidaan alin rakentamiskorkeus määrätä ylävesirajan perusteella. Alimman rakentamiskorkeuden ei tarvitse olla kokonaista metriä ylävesirajan yläpuolella. Silloin, kun ylävesiraja ei ole tiedossa ja rakentamiskorkeus täytyy määrittää vajavaisen vedenkorkeustietojen tai keskivedenkorkeuden mukaan, on muistettava vesistöjen erot. Esimerkiksi Loimijoen rannoilla 1,5 metriä keskivedenkorkeutta korkeammalle ei ole vielä turvallista rakentaa, mutta se voi riittää järvissä.

Vastine:

Pykälän ensimmäisessä momentissa määrätään, että rakentaminen tulee sijoittaa tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Toisessa momentissa on mainittu, että rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus. Tällä on pyritty huomioimaan esim. Loimijoen tulvavaara-alueet. Rakennusvalvonta pyrkii myös muistuttamaan asiakkaita neuvonnassa ja ohjauksessa mahdollisista tulvavaara-alueista.

ELY-keskuksen lausunnossa esitetyjen huomioiden perusteella pykälää on perusteltua muuttaa, jotta rakentamiskorkeuden määrittäminen palvelee paremmin tarkoitustaan. Muutetaan pykälää siten, että ensisijai-

sesti alimpana rakentamiskorkeutena käytetään ELY-keskuksen järvikohtaista suositusta alimmaksi rakentamiskorkeudeksi. Muutetaan esitetty alin lattiataso -> kastuessaan vaurioituvat rakenteet. Muutetaan ylävesirajaan perustuva alimman rakentamiskorkeuden määrittäminen 1,0 metristä 0,7 metriin ja keskivedenkorkeuteen perustuvan korkeuden määrittäminen 1,5 metristä 1,2 metriin. Korkeuden muutos on perusteltua, koska alin lattiataso muutetaan kastuessaan vaurioituvaksi rakenteeksi.

Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä pykälämuunnos (19 §):

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus). Mikäli edellä esitetyistä vaatimuksista ei muuta johdu, voidaan alin rakentamiskorkeus määrittää seuraavanlaisesti ranta-alueilla:

- Ensisijaisesti alin rakentamiskorkeus kastuessaan vaurioituville rakenteille määräytyy valtion toimivaltaisen ympäristöviranomaisen esittämän vesistökohtaisen alimman rakentamiskorkeuden suosituksen mukaisesti
- Mikäli vesistökohtaista suositusta ei ole, tulee kastuessaan vaurioituvat rakenteet sijoittaa vähintään 0,7 metriä ylävesirajaa korkeammalle
- Mikäli vesistökohtaista suositusta ei ole, eikä ylävesiraja ole tiedossa, tulee kastuessaan vaurioituvat rakenteet sijoittaa vähintään 1,2 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolelle.

Rakentamisluvanvaraisen rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakentamisluvanvaraisen rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeudesta.

4 LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA RANTA-ALUEILLA

20 § Ranta-alueella sijaitsevan rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

Aiemmasta ehdotuksesta rakennusoikeutta on hieman nostettu edelleen ja nyt rakennusoikeudet ovat samat vakituisella ja vapaa-ajan asunoilla rantarakennuspaikalla. Rakennusoikeus asuinrakennuksilla on nyt 200m² aiemman 180m² sijasta ja sivuasunto saa olla nyt 60 m².

ELY-keskus muistuttaa, että kunnan strategiset tavoitteet eivät voi ohittaa Rakentamislain (761/2023) sisältövaatimuksia. Hämeen ELY-keskus toistaa aiemmin esittämänsä huomiot ja huolen, että rakennusjärjestyksen sallima rakentamisen määrä ja käyttötarkoituksen muutokset saattavat johtaa ei-toivottuun yhdyskuntarakenteen kehitykseen ja vaarantaa alueidenkäyttölain 5 §:n alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet. Rakennuspaikalla tulee täyttyä mm. terveellisuuden, turvallisuuden- ja viihtyisyyden kriteerit.

ELY-keskus huomauttaa, että 21 § mainittu liitekartta 1 tulee olla laadultaan luettavissa siten, ettei tulkinnan varaa jää esitetyistä alueista.

Vastine:

Rakennusjärjestysehdotuksessa rakennusoikeus on määritelty aiempaa ehdotusta tarkemmin asuinrakennuksen (200m²) ja talousrakennusten (100m²) välillä. Samalla on nostettu asuinrakennuksen sallittua kerrosalaa rakennusjärjestyksen suoraviivaistamiseksi ja talousrakennuksiin käytettävissä olevan rakennusoikeuden pienentämiseksi. Rakennusoikeuden tarkemmalla määrittelyllä pyritään hillitsemään luvanvaraisuudesta vapautettujen talousrakennuksien lukumäärää rakennuspaikoilla. Sivuasunnon korotettu

pinta-ala mahdollistaa paremmin olemassa olevien rakennuksien säilyttämisen, joka mahdollistaa rakennusten elinkaaren pidentämisen. Sivuasukunnan pinta-alaa on nostettu myös, jotta se olisi linjassa nykyisen lainsäädännön ranta-alueella sijaitsevan asuinrakennuksen vähäisen laajentamisen määrittelyn kanssa. (60m², HE 101/1998). Kunta myös pitää toivottavana kehityksenä, että rakennuspaikalla on rakennuslupavaltainen sivuasunto kahden ilman lupaa toteutettavan majoitusrakennuksen sijaan. Sivuasunto myös käyttää samaa 200 m² rakennusoikeutta kuin varsinainen asunto, eikä 140 m² asuinrakennus etenkin vakituiseen asumiseen ole erityisen suuri nykypäivänä.

Rakennusjärjestysehdotuksessa ranta-alueen rakennuspaikan minimi- ja maksimikoko on määritetty maksimirakennusoikeudeksi 300 m². Mikäli olemassa olevan rakennettu tontti on minimikokoa pienempi, on sen rakennusoikeus 15 % tontin pinta-alasta. Aikaisempaan rakennusjärjestykseen verrattuna uutta rakennusjärjestystä on suoraviivaistettu, sillä entinen maksimimäärä (280 m²) saavutettiin jo 1867 m² tontilla, nyt 2000 m² x 15 % = 300 m². Vakituksia ja vapaa-ajan asuinrakennuksia kohdellaan rakennusjärjestyksessä samanlaisesti, koska nykyisin vapaa-ajan asuinrakennukset rakennetaan usein varustelultaan ja ominaisuuksiltaan samantyyppisinä, riippumatta siitä ovatko ne tarkoitettu vakituiseen tai vapaa-ajan asumiseen. Esitetty määräysten suoraviivaistaminen helpottaa rakennusjärjestyksen määräysten tulkintaa.

Rakentamislain 18 §:n mukaisesti kunta voi rakennusjärjestyksessään osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksenmuutos vakituiseen asumiseen voidaan myöntää suoralla rakentamisluvalla. Tämän lakimuutoksen taustalla oli tarve helpottaa ja joustavoittaa käyttötarkoituksen muutoksia. Kyseessä oleva pykälä ja siihen liittyvä karttarajaus koskevat vain olemassa olevia, jo käyttöön otettuja rakennuspaikkoja. Karttarajauksen lisäksi rakennuspaikan on täytettävä rakennusjärjestyksen 21 §:ssä listatut edellytykset, joten suoraa lupaa ei voida myöntää aluerajauksen sisällä olevalle tontille, joka ei täytä edellytyksiä. Edelleen tulee hakea ensin poikkeamislupaa, mikäli käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä poiketaan rakentamisen lainsäädännöstä.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään 13.12.2021 (H4461/2021 Vuosikirja Dnro 22114/03.04.04.16/2020) todennut Oriveden rakennusjärjestyksestä:

Rakennusjärjestyksen 27 § koskee liitekartan 2 perusteella laajaa aluetta. Määräys tulee kuitenkin sovellettavaksi ainoastaan sellaisilla jo rakennetuilla rakennuspaikoilla, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksesta ei ole määrätty asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Lisäksi määräyksen soveltamista rajoittavat siihen sisältyvät rakennuspaikan vähimmäispinta-ala, tieyhteyttä, asunnon teknisiä ominaisuuksia sekä käytetyn rakennusoikeuden määrää ja rakennusten etäisyyttä rantaviivasta koskevat ehdot. Käyttötarkoituksen muuttamisen edellytyksenä on määräyksen mukaan myös rakennuspaikan liittäminen keskitettyyn jätevesiverkostoon tai vaihtoehtoisesti se, että jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot. Ehtojen täytyminen varmistetaan tapauskohtaisesti vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvän rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Kun otetaan huomioon rakennusjärjestyksen 27 §:n perusteena oleva selvitys sekä ne ehdot, joita käyttötarkoituksen muuttamiselle on määräyksessä asetettu, rakennusjärjestystä laadittaessa on riittävällä tavalla varmistuttu siitä, ettei määräyksestä aiheudu maankäyttö- ja rakennuslain 129 a §:ssä tarkoitettuja merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tammelan kunnan rakennusjärjestys on laadittu vastaavin periaattein kuin Oriveden kyseinen rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys sisältää liitekartan ja rakennusjärjestyksessä on rakennuspaikasta vastaavat ehdot kuin Orivedenkin rakennusjärjestyksessä. Liitekartassa esitetyt alueet perustuvat kunnassa laadittuun taustaselvitykseen. Yhdyskuntarakenteen kannalta Tammelan liitekartta on vastaava tai maltillisempi kuin Oriveden vastaava.

Liitekartassa on yhdyskuntarakenteen hahmottamiseksi esitetty tieyhteyksiä, vesihuollon alueita, vakitu-
sen kyläasumisen sijoittumista sekä kunnan kaavojen sijoittumista. Hyväksyttävään rakennusjärjestyk-
seen kartasta on riisuttu muut tiedot ja osoitettu vain muutosalueet. Alkuperäinen muitakin tietoja sisäl-
tävä kartta on liitetty taustaselvityksen osaksi.

Edellä mainituin perustein pykälään ei ole tehty muutoksia.

5 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislupaa vaativat rakennuskohteet taulukosta vaikuttaisi puuttuvan oma pykälänumero. Selvyy-
den vuoksi kohta tulisi numeroida.

Luvussa 5 ja kohdassa 24 § luetellaan rakentamisluvan edellyttämiä ja rakentamisluvanvaraisuudesta
vapautettuja rakentamiskohteita. Taulukkomuotoinen yhteenveto parantaisi luettavuutta.

Vastine:

Taulukko on esitetty ohjeena rakennusjärjestyksen lukijalle (ei ole rakennusjärjestyksen pykälä). Lisätään
lausunnon perusteella taulukkoon selite, jossa kerrotaan taulukon olevan ohjeellinen informaatio raken-
nusjärjestyksen lukijalle väärinkäsitysten välttämiseksi. Rakennusjärjestyksen pohjana on käytetty Kunta-
liiton laatimaa mallirakennusjärjestystä, joka on kehitetty kuntien ja Kuntaliiton yhteistyönä. Esitystapa
noudattelee valtakunnallisesti yhtenäisempää käytäntöä, pohjautuen mallirakennusjärjestykseen. Toimen-
piteiden vapauttamiseen liittyy ehtoja, joiden esittäminen lyhyesti taulukkomuodossa ei olisi yksinker-
taista. Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä pykälämuunnos (5 LUKU):

Taulukko 1. Ohjeellisena informaationa esitetty Rakentamislain (751/2023) 42 §.

26 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja vesistöjen läheisyydessä

Pohjavesialueella ja ranta-alueella jätevesijärjestelmän (esim. umpisäiliö) ja -viemäreiden tiiveys tulee
varmistaa ennen niiden käyttöönottoa. Lisäksi tulee noudattaa Tammelan kunnan ympäristönsuojelu-
määräyksiä.

Pohja- ja pintavedet

Ehdotuksen 26 §:n mukaan maahan upotettavien lämpöjärjestelmien rakentaminen pohjavesialueella, ei
lähtökohtaisesti ole kiellettyä. Hämeen ELY-keskuksen näkemys on, että lämmönkeruupiirien sijoittami-
nen pohjavesialueelle voidaan sallia vain, jos sijoituspaikan maaperä on riittävän tiivis estämään mahdol-
lisen lämmönsiirtonesteen vuodon pääsy pohjaveteen. Esimerkiksi 1–2 metrin kerros savea maapiirin ja
pohjaveden välissä voidaan yleensä katsoa riittävän tiiviiksi maaperäksi, jos järjestelmässä käytetään bio-
hajoavaa lämmönsiirtonestettä. Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä säädetty pohjaveden pilaamiskielto on
ehdoton eikä siitä voida poiketa vesilain valvontaviranomaisen lausunnolla.

Pohjaveden pysyvän alentamisen suunnittelun yhteydessä on selvitettävä vesilain mukaisen luvan tarve.

ELY-keskus esittää, että kohdan 24.11 mukaista lantalaa, lietesäiliötä ja laakasiiloo ei vapauteta luvanva-
raisuudesta, jos ne sijoittuvat pohjavesi- tai ranta-alueelle.

Vastine:

Jätevesilaitteiston tiiveys ja tiiveyden toteamisen menettely on teknisenä vaatimuksena säädetty jo raken-
nusten vesi- ja viemärlaitteistoja koskevassa asetuksessa (1047/2017), joten rakennusjärjestyksellä ei
ole tarpeen säätää samaa asiaa.

ELY-keskuksen lausunnossa esitettyjen huomioiden perusteella on perusteltua lisätä pykälään määräys pohjavesialueen maaperäolosuhteista pohjaveden pilaantumisvaaran vuoksi. Muutetaan momenttia myös siten, että otetaan momentin ensimmäinen lause pois, jolloin rakennusjärjestyksen määräys on selkeämpi aiempaan verrattuna eikä aiheuta väärinkäsityksiä.

Lisäksi 26 §:n selvitysvaatimuksia on perusteltua muuttaa ELY-keskuksen esittämällä tavalla rakennusjärjestyksen informatiivisuuden parantamisen vuoksi. Muutetaan selvitysvaatimuksia koskevaa pykälää siten, että pohjaveden alentamisen suunnittelun yhteydessä on selvítettävä vesilain mukaisen luvan tarve. Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä pykälämuunnos (26 §):

Maahan tai vesistöön upotettavien lämpöjärjestelmien rakentaminen pohjavesialueella, ranta-alueella tai vesistöihin ei lähtökohtaisesti ole kiellettyä. Lämmönkeruupiirin rakentamisedellytyksistä ja mahdollisesta vesiluvan tarpeesta pohjavesialueella, ranta-alueella ja vesistöön sijoitettuna tulee pyytää vesilain valvontaviranomaisen lausunto ennen rakentamishankkeeseen ryhtymistä. Lämmönkeruupiiri voidaan sijoittaa pohjavesialueelle vain, mikäli sijoituspaikan maaperä on riittävän tiivis estämään mahdollisen lämmönsiirtonesteen vuodon pääsyn pohjaveteen.

Selvitysvaatimukset koskien rakentamista pohjavesialueilla:

1) Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

2) Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa. **Pohjaveden pysyvän alentamisen suunnittelun yhteydessä on selvítettävä vesilain mukaisen luvan tarve.**

ELY-keskuksen lausunnossa esitettyjen huomioiden perusteella lantaloiden, lietesäiliöiden ja laakasiilojen luvanvaraisuudesta vapauttamista koskevaa pykälää on perusteltua muuttaa, jotta rakentamista pohjavesi- ja ranta-alueilla voidaan valvoa tarkemmin. Muutetaan kohdan 24.11 pykälää siten, että vapautus ei koske pohjavesi ja ranta-alueille sijoitettavia rakennuskohteita. Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä pykälämuunnos (24 §, kohta 24.11):

24.11 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu: Asemakaava-alueen ulkopuolella maatilán tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lantalan, lietesäiliön tai laakasiilon rakennusala on alle 200 m².

Eritymääräykset koskien ranta- ja pohjavesialueita: Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske kattamattomia lantaloita, lietesäiliöitä ja laakasiiloja, jotka sijoitetaan ranta- tai pohjavesialueille.

27 § Pilaantunut maaperä

Pilaantuneesta maaperästä ilmoittaminen ehdotetaan muutettavaksi valvontaviranomaiselle.

Vastine:

Muutetaan pykälää siten, että ympäristönsuojeluviranomainen vaihdetaan valvontaviranomaiseksi. Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä pykälämuunnos (27 §):

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava ympäristönsuojeluviranomaiselle valvontaviranomaiselle.

7 LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

30 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

Pykälässä viitatussa selvitysvaatimuksessa on syytä huomioida uhanalaisten lajien lisäksi rauhoitetut eliölajit. Pykälää tulee tältä osin tarkentaa.

Vastine:

ELY-keskuksen lausunnossa esitettyjen huomioiden perusteella pykälää on perusteltua muuttaa, jotta myös rauhoitetut eliölajit tulee huomioiduiksi. Muutetaan pykälää siten että lisätään siihen rauhoitetut eliölajit. Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä pykälämuunnos (30 §):

Selvitysvaatimukset koskien luonnon monimuotoisuutta: Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset ja/tai rauhoitetut eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

31 § Luonnon monimuotoisuus arvokkailla luontoalueilla

ELY-keskus esittää, että arvokkaat luontoalueet määrittellään rakentamisjärjestyksessä tarkemmin. ELY-keskus esittää, että luonnon monimuotoisuuden osalta pykälässä huomioidaan luonnon suojelu- ja monimuotoisuusarvot kattavammin esimerkiksi suojeltujen ja uhanalaisten lajien esiintymis- ja kasvupaikkojen sekä luonnonarvoiltaan huomionarvoisiksi tunnistettujen alueiden osalta.

Vastine:

Arvokkaiden luontoalueiden tarkka määrittäminen vaatii laajaa ja jatkuvasti päivittyvää selvitystyötä. Alueiden tarkkarajaisessa määrittämisessä on myös mahdollista, että yksittäiset arvokkaat luontoalueet jäävät huomioimatta. Rakennusjärjestyksen pohjana on käytetty Kuntaliiton laatimaa mallirakennusjärjestystä, joka on kehitetty kuntien ja Kuntaliiton yhteistyönä. Arvokkaat luontoalueet on esitetty vastaavalla tavalla myös mallirakennusjärjestyksessä, joka noudattelee valtakunnallisesti yhtenäisempää käytäntöä. Edellä mainituin perustein arvokkaiden luontoalueiden määrittäykseen ei ole tehty muutoksia.

ELY-keskuksen lausunnossa esitettyjen huomioiden perusteella pykälään on perusteltua lisätä momentti, jolla korostetaan huomiota luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen luonnonarvoiltaan huomionarvoisilla alueilla. Lisäksi lausunnossa esitettyjen huomioiden perusteella pykälään on perusteltua lisätä momentti suojeltujen ja uhanalaisten lajien suojelemiseksi rakentamisen haittavaikutuksilta.

Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä pykälämuunnos (31 §):

31 § Luonnon monimuotoisuus arvokkailla luontoalueilla

Rakentamisessa ja piha-aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä korostettua huomiota luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa olevien piha-piirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

Luonnonarvoiltaan huomionarvoisiksi tunnistetuilla alueilla on kiinnitettävä korostettua huomiota luonnon monimuotoisuuden säilymiseen.

Rakentamisessa on huomioitava suojeltujen ja uhanalaisten lajien esiintymis- ja kasvupaikat siten, ettei rakentaminen aiheuta haittaa lajeille.

8 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

42 § Jätevesien käsittely

Kiinteistöllä muodostuvat talousjätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelulainsäädännön vaatimusten mukaisesti. Jätevesijärjestelmää tulee käyttää ja huoltaa ympäristönsuojelulainsäädännön vaatimukset täyttävien käyttö- ja huolto-ohjeiden mukaisesti. Lisäksi tulee noudattaa Tammelan kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Umpisäiliötä tai saostussäiliöllistä jätevesijärjestelmää ei saa rakentaa, jos sen tyhjentäminen ei ole mahdollista tieyhteyden puuttumisen tai jonkun muun syyn vuoksi.

Vastine:

Jätevesien käsittelyä, järjestelmien rakentamista, suunnittelua ja käyttöä koskevia vaatimuksia säädetään jo suoraan lainsäädännössä. Rakennusjärjestyksessä ei ole tarpeen säätää jo laissa säädettyjä asioita tarkemmin.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella 42 § muotoillaan kuitenkin rakennusjärjestyksen informatiivisuuden parantamisen vuoksi uudestaan siten, että lisätään maininta myös ympäristönsuojelulainsäädännöstä Tammelan ympäristönsuojelumääräysten lisäksi. Lisätään pykälään myös määräys umpisäiliön tai saostussäiliön tyhjentämismahdollisuuden pakollisuudesta. Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä pykälämuunnos (42 §):

42 § Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittelystä on annettu määräykset Tammelan kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulainsäädäntöä ja Tammelan kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Jätevesijärjestelmää tulee käyttää ja huoltaa ympäristönsuojelulainsäädännön vaatimukset täyttävien käyttö- ja huolto-ohjeiden mukaisesti. Jätevesijärjestelmä tulee sijoittaa siten, että se on huollettavissa ja sen toimivuus on tarvittaessa valvottavissa.

Umpisäiliötä tai saostussäiliöllistä jätevesijärjestelmää ei saa rakentaa, jos sen tyhjentäminen ei ole mahdollista tieyhteyden puuttumisen tai jonkun muun syyn vuoksi.

Liikenne

Yleisesti

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 säädökset koskien kulkuyhteyksien järjestämistä 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 olisi tarkoituksenmukaista.

Osittain lausunnolla olevassa rakennusjärjestysehdotuksessa em. asiat onkin esitetty. Vaihtoehtoisesti rakennusjärjestyksessä voisi olla viittaus "Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset". Näitä ovat mm. maantien suoja-alueelle rakentaminen, näkemäalueet ja -esteeet.

Vastine:

ELY-keskuksen lausunnossa esitetty huomio on perusteltua lisätä liikenneturvallisuuden parantamisen näkökulmasta. Täydennetään 6 § Lausunnon mukaisesti. Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä pykälämuunnos (6 §):

6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

Rakennuskohteen sijoittelussa rakennuspaikalle on huomioitava paloturvallisuuteen liittyvät vaatimukset koskien rajanaapuria. Paloturvallisuus voidaan huomioida joko riittävällä etäisyydellä naapurin rajasta (yleensä 4 metriä) tai muilla palon leviämisen estomenetelmillä (esimerkiksi palo-osastoinnilla).

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.

Erityismääräykset koskien asemakaava-alueita:

- 1) Asemakaava-alueella katoksen tulee sijoittua rakennusalalle.*
- 2) Ellei asemakaavassa toisin määrätä, rakentamisluvanvaraisen rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.*

13 § Mainos- ja tekniset laitteet

ELY-keskus esittää kohtaa täydennettäväksi siten, että siitä käy ilmi, ettei laite saa estää eikä häiritä liikenteenohjauslaitteen havaitsemista, heikentää yleistä liikenneturvallisuutta eikä muodostaa liittyviin näkemäestettä.

Vastine:

ELY-keskuksen lausunnossa esitetty huomio on perusteltua lisätä liikenneturvallisuuden parantamisen näkökulmasta. Täydennetään 13 § lausunnon mukaisesti. Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä pykälämuunnos (13 §):

13 § Mainos- ja tekniset laitteet

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennuksiin ja ympäristöön.

Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa.

Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus.

Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

Laite ei saa estää eikä häiritä liikenteenohjauslaitteen havaitsemista, heikentää yleistä liikenneturvallisuutta eikä muodostaa liittyviin näkemäestettä.

36 § Ajoneuvoliittymät, liikennejärjestelyt ja pelastustie

Rakennusjärjestyksestä tulee käydä ilmi, että maanteille rakennettavista liittymistä päättää tienpitäjä.

Vastine:

ELY-keskuksen lausunnossa esitettyjen huomioiden perusteella on perusteltua lisätä lausunnossa mainittu rakennusjärjestyksen informatiivisuuden parantamisen vuoksi.

Täydennetään 36 § lausunnon mukaisesti. Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä lisäys pykälään:

36 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Maanteille rakennettavista liittymistä päättää tienpitäjä.

39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Tienpitöviranomaisen suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Hulevesien johtamista koskien tulee rakennusjärjestyksestä tulla ilmi, että hulevesien johtamisesta maanteiden sivuoihin päättää kunnan ympäristöviranomaisen, joka kuulee asiassa tienpitäjää.

Vakituisen asumisen periaatteiden aineistossa käsitellään kohdassa 2.4. valtion tieverkon sijoittumista ja liikennemääriä. ELY-keskus huomauttaa, että luvun kartta-aineistosta puuttuvat selitteet, eikä esimerkiksi liikennemääriä ole mahdollista tulkita kuvasta.

Vastine:

Vakituisen asumisen periaatteiden aineistoa täydennetään esitetyllä tavalla.

ELY-keskuksen lausunnossa esitettyjen huomioiden perusteella lisätään lausunnossa mainittu rakennusjärjestyksen informatiivisuuden parantamisen vuoksi. Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä lisäys pykälään (39 §):

39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Hulevesien johtamisesta maanteiden sivuoihin päättää kunnan toimivaltainen toimielin/viranhaltija, joka kuulee asiassa tienpitäjää.

Lopuksi

Kaikkienensa rakennusjärjestysluonnos on kattava ja selkeä. Hämeen ELY-keskus toistaan kuitenkin jo aiemmissa rakennusjärjestystä koskevissa lausunnoissa esittämänsä huolen siitä, että rakennusjärjestyksen sallima rakentamisen määrä ja käyttötarkoituksen muutokset saattavat johtaa ei-toivottuun yhdyskuntarakenteen kehitykseen. Kokonaisuutena esitetään vielä pohdittavaksi olisiko ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen löydettävissä lisää keinoja rakennusjärjestyksessä.

Vastine:

Esitettyihin huomioihin on jo vastattu aiemmissa vastineissa. Alueidenkäytön lainsäädännön uusiminen on vireillä ja ilmastonmuutoksen huomiointi alueidenkäytössä tulee oletettavasti huomioiduksi ko. lainsäädännön uudistamisessa. Ristiriitaisen sääntelyn välttämiseksi ei ole lisätty asioita, joista olisi lähivuosina odotettavissa uutta sääntelyä lain tai asetusten tasolla.

2.2 Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto

Tammela, Tammelan kunnan rakennusjärjestyksen uudistus, ehdotusvaihe

Tammelan kunta pyytää Hämeenlinnan kaupunginmuseon – Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausuntoa Tammelan kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta. Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo on lausunut rakennusjärjestyksen luonnosvaiheesta 11.4.2022 ja ehdotusvaiheesta 28.6.2023.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo on tutustunut ehdotusvaiheen aineistoon ja toteaa, että rakennusjärjestyksen ohjauksessa on useassa kohtaa huomioitu erittäin hyvin kulttuuriympäristön arvot. Rakennushankkeeseen ryhtyvää ohjataan hakemaan ajantasaista tietoa keskeisistä kulttuuriympäristöjärjestelmistä ja -selvityksistä. Museo pitääkin rakennusjärjestyksen informatiivista otetta tärkeänä kulttuuriympäristöjen säilymisen näkökulmasta.

Kulttuuriympäristötieto on ajansaatossa karttuvaa ja tarkentuvaa tietoa. Museo esittää rakennusjärjestyksen arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet lukuun lisättäväksi linkin maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin ja maisema-alueisiin tai viittaamaan päivitettyihin selvityksiin, jotka tukisivat rakennusjärjestyksen informatiivisuutta. Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo on myös se taho, jolta saa ajantasaista tietoa kulttuuriympäristön arvoista.

Vastine:

Vastuumuseon lausunnossa esitettyjen huomioiden perusteella muokataan kyseistä kohtaa rakennusjärjestyksen informatiivisuuden parantamisen vuoksi. Linkkiä ei lisätä, jotta rakennusjärjestys ei viittaa vahingossa vanhentuneeseen tietoon. Alla tämän lausunnon perusteella tehtävä pykälämuunnos (25 §, kohta 25.1):

4) maakunnallisesti osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet (kyseisistä rakennuskohteista tai -alueista saa ajantasaista tietoa Kanta-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta)

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää vielä harkittavaksi muutamia rakennusjärjestyksen kohtia. Tammelan rakennusperintökohteet sijoittuvat suurelta osin avoimeen maaseutumaisemaan. Ehdotuksessa aurinkosähköjärjestelmien ja ilmalämpöpumppujen (24.4 ja 24.5) luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske suojellun rakennuksen tai arvokkaan kulttuuriympäristön kadun puoleista julkisivua. Edellinen lause saattaa olla monitulkintainen esimerkiksi silloin, kun rakennus sijaitsee avoimessa viljelymaissa ja rakennukset eivät rajaudu tielinjaan. Museo esittää, että rakennetussa kulttuuriympäristössä aurinkosähköjärjestelmien ja ilmalämpöpumppujen sijoittaminen perustuu vastaisuudessa luvanvaraiseen kokonaisharkintaan.

Vastine:

Vastuumuseon esittämä muutos johtaisi siihen, että Tammelan kunnassa ylikorostuisi rakentamislupien osalta lämpöpumppujen ja aurinkopaneelijärjestelmien osuus, ja näiden kohdalla ei toteutuisi rakennuslain tavoite lupakynnyksen nostamisesta, vaan kynnyksen madaltuisi nykyisestä. Ilmalämpöpumppujen osalta laite on maltillisen kokoinen, eikä sillä ole merkittävää näkyvyyttä isossa maisemakuvassa. Aurinkopaneelien osalta sijoittamisen ratkaisee ilmansuunta kohti aurinkoa, eikä tätä voida rakentamisluvassakaan muuttaa tai paneeleja maisemoida, vaan vaihtoehtona olisi vain luvan myöntämättä jättäminen.

Vastuumuseon lausunnossa esitettyjen huomioiden perusteella on perusteltua muuttaa aurinkosähköjärjestelmien ja ilmalämpöpumppujen luvanvaraisuutta siten, että määräyksiä selkeytetään aiemmin esitetystä. Alla tämän lausunnon perusteella tehtävät pykälämuunnokset (24 §, kohtaan 24.4 ja 24.5):

24.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu: Rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala on alle 400 m² ja teho alle 100 kW tai kVA.

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua ympäristöön / rakennukseen siten, etteivät ne heikennä rakennetun ympäristön maisemakuvaa ja noudattavat asemakaavamääräyksiä.

Erityismääräykset koskien suojeltuja kohteita ja arvokkaita kulttuuriympäristöjä: Suojelluissa kohteissa tai arvokkaassa kulttuuriympäristössä luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske **rakennusten kadun puoleista sivua, suojellun rakennuksen kadun puoleista sivua tai arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella kylätien/-raitin puoleista sivua.**

24.5 Ilmalämpöpumput

Luvanvaraisuudesta on vapautettu: Ilmalämpöpumpun sijoittaminen **muihin kuin suojeltuihin** rakennuksiin.

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä rakennetun ympäristön maisemakuvaa.

Erityismääräykset koskien suojeltuja kohteita ja arvokkaita kulttuuriympäristöjä: Suojelluissa kohteissa tai arvokkaassa kulttuuriympäristössä luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske **rakennusten kadun puoleista sivua, suojellun rakennuksen kadun puoleista sivua tai arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella kylätien /-raitin puoleista sivua.**

Rakennusjärjestyksen liitteeksi on liitetty vakituisen asumisen periaatteet ja siihen liittyvä karttaliite vapaa-ajanasuntoalueista, jotka voidaan muuttaa vakituiseen asumiseen ilman poikkeamislupapäätöstä. Vakituisen asumisen vaikutusta on arvioitu rakennusperintöön (sivu 28) ja kielteiseksi vaikutukseksi on tunnistettu vanhan rakennuskannan purkaminen uudisrakentamisen tieltä. Vaikutusten arvioinnin yhteydessä mainitaan, ettei *vanhan energiatehokkuudeltaan huonon vapaa-ajanasunnon uusiminen ja laajentaminen ei ole järkevää, eikä taloudellisesti kannattava*. Museo haluaa painottaa, että kaikessa rakentamisessa tulisi pyrkiä säästämään luontoa, ilmastoa ja ympäristöön liittyviä arvoja. Korjaaminen on lähes poikkeuksetta ekologisempi ja taloudellisesti kestävämpi ratkaisu, johon nykyinen lainsäädäntökin ohjaa (Rakentamislaki 30 §, Jätelaki 8 §). Nykyisen rakennuskannan ylläpitämisen kautta säilytetään tulevaisuuden rakennusperintöä ja vältetään kulttuurihistoriallisten arvojen menettämistä alueilla, joilla arvoja ei ole vielä tunnistettu.

Vastine:

Vastuumuseon lausunnossa viitattu kohta on rakennusjärjestyksen taustaselvityksessä, eikä tämä selvitys ole rakennusjärjestyksen virallinen liite. Taustaselvitys ei jää voimaan tulevaan rakennusjärjestysmateriaaliin. Kyseisessä kohdassa sanotaan kokonaisuudessa näin: *Usein vanhan energiatehokkuudeltaan huonon vapaa-ajanasunnon uusiminen ja laajentaminen ei ole järkevää, eikä taloudellisesti kannattavaa. Rakennusjärjestyksessä kunta on pyrkinyt mahdollistamaan vanhan alkuperäisen rakennuskannan jäämistä tontille joko talousrakennuksena (saunarakennus / piharakennus) tai sivuasuntona*. Kyseinen lause ei koske yleisesti korjaamista, vaan korostaa haastetta vanhan vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi, jolloin vanhaan rakennukseen sovelletaan tarvittavin osin vakituisen asumisen nykyllä lainsäädäntöä. Tämä voi tarkoittaa rakennuksen lisäeristämistä, ikkunoiden uusimista, sisäkaton korottamista, ovien leventämistä, portaiden uusimista, inva-wc:n rakentamista, koneellisen lämpöä talteen ottavan ilmastoinnin asentamista yms. Taloudellinen kannattamattomuus ilmenee myös niin, ettei hankkeeseen ryhdytä, vaan luovutaan ajatuksesta vakituisesta asumisesta rannalla ja pidetään vapaa-ajanasunto entisellään – vaikka siinä suuri osa vuodesta aikaa vietettäisiinkin.

Rakennuksien säilyttämiseen on pyritty antamaan rakennusjärjestyksessä keinoja, jotta olisi mahdollista säästää ja antaa uusia käyttötarkoituksia olemassa oleville rakennuksille. Mikäli olemassa olevan rakennuksen korjaaminen on ekologisesti tai taloudellisesti järkevämpi ratkaisu, rakennusjärjestys antaa rakennushankkeeseen ryhtyvälle mahdollisuuden toimia niin. Edellä mainituin perustein ei ole tehty muutoksia.

3 HYVÄKSYMISVAIHEESEEN SIIRTYMINEN

3.1 Muuttuneen lainsäädännön vaikutukset

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Lakimuutoksen myötä kunnat ovat alkaneet uusimaan rakennusjärjestyksiään uuden lain mukaisiksi. Uuden lain tulkinnoista on ollut myös keskusteluja, jotta kunnat voisivat noudattaa mahdollisimman yhtenäistä linjaa uuden lain tulkinnoissa. Jo uusittujen rakennusjärjestyksien ja kuntien välisten yhtenäisten tulkintojen perusteella rakennusjärjestysehdotukseen esitetään seuraavia muutoksia ennen hyväksymisvaiheeseen siirtymistä.

Luvanvaraisuudesta vapautettuihin lisätään ilmalämpöpumpun lisäksi ilma-vesilämpöpumppu. Laitteet ovat vaikutuksiltaan rakennettuun ympäristöön samankaltaiset. Esimerkiksi Lahdessa on vapautettu rakennusjärjestyksellä ilma-ilma- ja ilma-vesilämpöpumput. Alla on esitetty näillä perustein tehtävä pykälämuunnos (24 §, kohta 24.5):

24.5 Ilmalämpöpumput Ilmalämpöpumput ja ilma-vesilämpöpumput

Luvanvaraisuudesta on vapautettu: Ilmalämpöpumpun tai ilma-vesilämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä rakennetun ympäristön maisemakuvaa.

Rantaviivan luonnonmukaisuuteen liittyen tarkennetaan rantavyöhykkeen puuston määritelmää, jotta vähennetään aiemman määritelmän tulkinnanvaraisuutta. Lisäksi siirretään määräys: *Vesistöön kaatuneet puut tulee rannanomistajan poistaa*, paremmin kuvaavaan kohtaan pykälästä 22 -> 23. Alla on esitetty näillä perustein tehtävä pykälämuunnos (22 § sekä 23 §):

22 § Luonnon monimuotoisuuteen liittyvät erityismääräykset ranta-alueilla

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Rakennuspaikalla tulee Rantaviivasta 15 metrin etäisyydellä sijaitseva rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus tulla pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Vesistöön kaatuneet puut tulee rannanomistajan poistaa.

23 § Tontin rannan rakentaminen

Tontin tai vesijättöalueen luonnollista rantaviivaa ei saa muuttaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Vesistöön kaatuneet puut tulee rannanomistajan poistaa.

3.2 Hyväksymisvaihe

Kokonaisuutena kaikki rakennusjärjestykseen ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset ovat vähäisiä. Rakennusjärjestys voidaan tehdyin vähäisin muutoksin viedä suoraan hyväksymiskäsittelyyn.

Rakennusjärjestystä ei ole tarpeen asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville, koska siihen ei ole tehty olennaisia muutoksia nähtävillä olon jälkeen (RakL 19 §).