



Kangasniemen kunta
Otto Mannisentie 2
51200 KANGASNIEMI

Lausuntopyyntö 04.10.2024

Lausunto Kangasniemen rakennusjärjestysehdotuksesta

Kangasniemen kunta on käynnistänyt rakennusjärjestyksensä päivittämisen tavoitteenaan saada uusi rakennusjärjestys voimaan 01.01.2025.

ELY-keskuksen lausunto

Kangasniemen rakennusjärjestysehdotus (jäljempänä RJ-ehdotus) on kokonaisuutena selkeä ja Kangasniemen kunnan olosuhteisiin hyvin mitoitettu. Ehdotus sisältää hyviä ohjeita esim. rakennusten sovittamiseksi rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Määritelmiä olisi hyvä lisätä enemmänkin ja rakennusjärjestyksen määräyksiä voisi täydentää enemmänkin ohjeilla ja suosituksille. Määräykset tulee erottaa selkeämmin ohjeista ja suosituksista.

Myös rakennusjärjestyksen esittämistapaan olisi hyvä kiinnittää erityistä huomiota. Sähköinen muoto antaa mahdollisuuden hyödyntää oheisaineistoja, jolloin rakennusjärjestys on mahdollista toteuttaa informatiivisena kokonaisuutena.

Vaikutusten arviointi

Aineistoon on syytä lisätä vaikutusten arviointiosuus sekä selostus annetusta palautteesta ja sen huomioimisesta. Rakennusjärjestyksen hyväksyminen on hallintopäätös ja siten sen perustelujen tulee käydä ilmi aineistosta. Vaikutuksia on syytä arvioida ja ratkaisua perustella erityisesti silloin, jos rakennusjärjestyksellä arvioidaan olevan merkittäviä vaikutuksia tai jos rakennusjärjestys muuttuu merkittävämmiin aiemmasta.

Yleisiä huomioita

Kangasniemen kunnan olisi hyvä pohtia vielä sellaisia nimenomaan Kangasniemelle tai sen joillekin alueille tyypillisiä ominais-/erityispiirteitä, joita voitaisiin rakennusjärjestyksellä tukea ja vahvistaa.

RJ-ehdotuksessa esitetään vesistökohtaiset alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet. Mainittakoon, että Etelä-Savon ELY-keskuksessa on tarkoituksena päivittää em. suositukset kuluvan talven aikana.

8.11.2024

Rakentamislakia perustelevan hallituksen esityksen (HE 139/2022) mukaan kunnalla on mahdollisuus rakennusjärjestyksellään täsmentää milloin edellytettäisiin rakentamislupaa tilanteissa, joissa rakentamisella voisi olla vaikutusta alueiden käytölle, kaupunkikuvalle, maisemaan, kulttuuriperintöön, ympäristönäkökohtiin tai jos rakennuskohteen rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi taikka rakennusvalvontaviranomaisella olisi tarve valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Kangasniemen kunnan kannattaa vielä pohtia sellaisia tilanteita/olosuhteita, joissa olisi tarpeen edellyttää rakentamislupaa.

ELY-keskus katsoo, että rakennusjärjestyksessä olisi järkevää esittää ne yhtenäiset kriteerit, joita kunta jatkossa edellyttää käyttötarkoituksen muutoksissa. Tällä kohtaa on hyvä huomioida RakL 18.2 §:n mukaisesti, ettei käyttötarkoituksen muutos saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Energiantuotannon osalta rakennusjärjestyksessä olisi hyvä käsitellä aurinko- ja tuulivoimaloita. Tuulivoimasta voisi mainita mm., että Puolustusvoimat on antanut ohjeen sen toiminnan huomioonottamisesta tuulivoimarakentamisessa (<https://puolustusvoimat.fi/tuulivoimaloidenlausuntoprosessi>). Ohjeen mukaan myös alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista pientuulivoimaloista tulee pyytää Pääesikunnan lausunto, mikäli kiinteistö mille voimala rakennetaan, rajoittuu Puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen. Tuulivoimaloiden suunnittelusta on pyydettävä lausunnot puolustusvoimien lisäksi myös Suomen Erillisverkot Oy:ltä.

ELY-keskus pitää lupajärjestelmän käsittelyä varsin tarpeellisena osiona rakennusjärjestyksen kokonaisuuden kannalta. Maisematyölupaa koskevaa tekstiä on syytä vielä täsmentää sekä korjata pari virheellisyyttä (kts. HE 139/2022 vp).

Rantayleiskaavat

Kangasniemen kunnan ranta-alueet on kaavoitettu lähes kattavasti oikeusvaikutteisoin ns. rantayleiskaavoin. Osassa niistä ei tällä hetkellä ole määrätty rakennuspaikkojen enimmäisrakennusoikeudesta, vaan niissä viitataan voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Tämä tulee olemaan ongelmallista lakimuutoksen jälkeen, sillä RakL 7 §:n mukaan rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksellä ainoastaan niillä alueilla, joilla ei ole asemakaavaa tai MRL:n (01.01.2025 alkaen alueidenkäyttölain) 44, 72 ja 77 a §:n mukaista yleiskaavaa. Siten lakimuutos edellyttää kyseisten rantayleiskaavojen muuttamista.

Rakennusjärjestyksessä tulee mainita, että niillä yleiskaava-alueilla, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät aiemmin hyväksytyyn rakennusjärjestykseen, on kyseisiä määräyksiä noudatettava siihen asti, kunnes niihin liittyvät kaavat on muutettu.

8.11.2024

Kehittämisehdotuksia

Etelä-Savon ELY-keskus esittää joitakin seikkoja, joita kunnan olisi syytä vielä pohtia rakennusjärjestyksessä.

Kohdan 5. otsikko ”Rakentamisen sijoittuminen” tarkoittanee ”Rakentaminen ranta-alueella” -teemaa.

Kohdan 10. *Asemakaavoja täydentävät määräykset* johdosta ELY-keskus suosittelee päivittämään kyseiset merkinnöiltään ilmeisen vanhentuneet asemakaavat.

Kangasniemen ominaispiirteiden vuoksi ELY-keskus ehdottaa rakennusjärjestyksessä käsiteltäviksi asioiksi seuraavia:

- maanrakentaminen (lantalat, lietesäiliöt, siilot ym.)
- vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos (menettely ja edellytykset)
- luvanvaraisuudesta vapautetun rakentamisen osalta mm. aurinkosähköjärjestelmät, ilmalämpöpumput, jätevesijärjestelmät ja laiturit
- pilaantuneen maaperän huomioiminen

Uudessa rakennuslaissa ja samaan aikaan voimaan tulevassa alueidenkäyttölaissa (nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki) korostuu luonnon monimuotoisuuden ja ilmastonmuutoksen (hillintä ja sopeutuminen) huomioiminen rakentamisessa ja alueidenkäytössä. Siten kunnan olisi syytä harkita myös näiden teemojen käsittelemistä uudessa rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestys ohjaa kiinteistönomistajia monissa kohdissa selvittämään kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja, jonka vuoksi on hyvä kertoa mistä kyseiset aineistot löytyvät (www.esku.fi ja www.kyppi.fi) ja nostaa esille museoviranomainen (Riihisaari – Savonlinnan museo) tahona, jolta olemassa olevat arvot voidaan tarkistaa.

Lausunto on laadittu ELY-keskuksen alueidenkäytön ja luonnonsuojelun palvelut -yksikössä. Sen laatimiseen on osallistunut kulttuuriympäristö-asiantuntija Laura Vikman.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallinta-järjestelmässä. Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Satu Karjalainen ja ratkaissut yksikönpäällikkö Eero Korhonen.

Tiedoksi

Riihisaari – Savonlinnan museo
Etelä-Savon maakuntaliitto

Tämä asiakirja ESAELY/373/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument ESAELY/373/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Karjalainen Satu 08.11.2024 13:58

Ratkaisija Korhonen Eero 08.11.2024 14:05