

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja, Outi Riihikankare 040 156 2483

Rakennusjärjestyksen uusimistyö on tullut ajankohtaiseksi, kun Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) kumoutuu ja jakautuu Rakentamislaki ja alueidenkäyttölaiksi. Uusi Rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025.

Suomen hallitus ja eduskunta ovat halunneet keventää rakentamisen hallinnollista taakkaa ja byrokratiaa sekä selkeyttää valitusoikeutta. Lain muutoksella on tarkoitus torjua ilmaston muutosta, edistää kiertotaloutta, sujuvoittaa rakentamista ja tukea rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitystä.

Rakentamisen lupakäytännöt muuttuvat siirryttäessä yhteen lupamuotoon, rakentamislupaan, toimenpidelupien ja ilmoitusten poistuttua käytöstä. Uuden lain myötä mm. alle 30 m² rakennukset ja rakennelmat mm. varastot, saunat ja vierasmajat vapautuvat luvanvaraisuudesta kuten myös alle 50 m² katokset. Lisäksi rakentamisen valvonta tulee enenevässä määrässä painottumaan enemmän sattumanvaraisiin tarkastusmenettelyihin rakentamisluvassa määrättyjen katselmusten lisäksi.

Luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuksien rakentamista ei myöskään saa rajoittaa tai määrätä esim. koosta, lukumäärästä tai muodosta rakennusjärjestyksessä. Kaavoituksella voidaan vastedes määrätä tai rajoittaa rakentamisluvasta vapautettujen rakennusten ja rakennelmien kokoa, mallia, sijoittelua tai lukumäärää tontilla.

Tästä syystä nykyinen 5.1.2018 voimaan tullut rakennusjärjestys tulee uusia vastaamaan Rakentamislakia. Uusi rakennusjärjestys pohjautuu suoraan Kuntaliiton rakennusjärjestys-mallipohjaan. Rakennusjärjestyksessä annetaan lisäksi paikallisia ohjeita ja määräyksiä, jotka pohjautuvat pitkälti edellisen rakennusjärjestyksen ohjeisiin ja määräyksiin.

Rakennusvalvonnan henkilöstö on tehnyt rakennusjärjestyksen uusimistyön Kuntaliiton mallijärjestyksen pohjalta omana työnään. Luonnoksesta on pyydetty ennakkommentoinnit Oulunkaaren ympäristöpalvelujen Pudasjärven ympäristötarkastajalta sekä maankäytöstä.

Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan keväällä 2025.

Johtavan rakennustarkastaja esitys

Pudasjärven viranomaislautakunta päättää asettaa liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville kuntalaisten kommentoitavaksi. Viranomaislautakunta lähettää lausuntopyynnöt mm. naapurikunnille, ELY:lle, maakuntaliitolle, museovirastolle, Oulunkaaren ympäristölautakunnalle.

Päätös Muutetaan kohta 26.2, 3) lasitettavan terassin tai parvekkeen pinta-ala on alle 25m².

Pudasjärven viranomaislautakunta päättää asettaa liitteenä olevanrakennusjärjestysehdotuksen nähtäville kuntalaisten kommentoitavaksi. Viranomaislautakunta lähettää lausuntopyynnöt mm. naapurikunnille, ELY:lle, maakuntaliitolle, museovirastolle, Oulunkaaren ympäristölautakunnalle. Viranomaislautakunta päättää pitää voimassa rakennusjärjestyksen liitekartan, suunnittelutarve- ja poikkeamisalueista.

Jakelu

VIRANOMA 22.01.2025 § 7
3574/10.03.00.00/2024

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja, Outi Riihikankare 040 1562483

Rakennusjärjestysehdotus on ollut nähtävillä ja kuntalaisten kommentoitavissa 31.12.2024 saakka.

Lausuntopyynnöt lähetettiin edellisen päätöksen mukaisesti.

Rakennusjärjestysluonnokseen on saatu määräaikaan mennessä yhteensä viisi kommenttia tai lausuntoa. Lausunnot tai kommentit luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

Lausuntojen ja huomioiden lisäksi lisätään rakennusvalvonnan itse huomaama puuttuva kohta; 5.4 Rakennusoikeus asemakaava-alueilla.

Rakennusoikeuden määrittelyt asemakaava-alueella oli jäänyt epähuomiossa pois rakennusjärjestyksestä. Muiden alueiden rakennusoikeudet ovat määritetty ehdotuksessa normaalisti. Käytetään voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisia, käytössä olevia tehokkuuksia asemakaavan kiinteistöillä, joiden tehokkuuslukuja tai rakennusoikeuksia ei ole määritetty suoraan kaavassa.

Omakoti tai paritalo (AO) rakennusoikeus voi olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta ($e=0.25$).

Asuinkerrostalon (AK), liikerakennuksen (AL) tai yhdistetyn liike- ja asuinkerrostalon (ALK) varten tarkoitettulla rakennuspaikalla rakennusoikeus on enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta eli tehokkuusluku 0.60 ja rakennuspaikan pinta-alasta rakennukset saavat peittää enintään 20 %.

Rivitalon tai muun kytketyn rakennuksen (AR) rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 40 % ($e=0.40$) rakennuspaikan pinta-alasta ja peitto enintään 20 %.

Lausunnot tai kommentit

- 1) Pohjois-Pohjanmaan ELY – keskus
ELY-keskuksella ei ollut kommentoitavaa tai huomautettavaa rakennusjärjestysehdotuksesta.

- 2) Suomussalmen kunta
Suomussalmen kunnan hallituksen lausunnossa todetaan, että rakennusjärjestysehdotus on uuden rakentamislain hengen mukainen ja ehdotuksessa on otettu riittävästi kantaa paikallisiin määräyksiin ja ohjeisiin. Suomussalmen kunnalla ei ole huomauttamista rakennusjärjestysehdotuksesta.
- 3) Pohjois-Pohjanmaan museo/arkeologia
Lausunnossa todetaan, että Pudasjärvellä tunnetaan tällä hetkellä 375 kiinteää muinaisjäännettä. Näiden lisäksi on mahdollisia muinaisjäänneksiä, löytöpaikkoja ja kulttuuriperintökohteita. Museovirasto on laatinut valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin (VARK), joka tulee voimaan 1.3.2025. Pudasjärveltä on valittu kolme VARK-aluetta. Rakennuspaikan ja suojelukohteen etäisyyden riittävyyttä arvio tapauskohtaisesti museoviranomainen ja näiden kohteiden läheisyyteen rakennettaessa tulee pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta (Pohjois-Pohjanmaan museo).

Arkeologi esittää lausunnossa, että rakennusjärjestyksen luvussa 16.2 § *Selvitysvaatimukset*, tulisi täydentää lausunnossa esitetyllä tekstillä:

"Kulttuuriympäristön lisäksi on huomioitava arkeologinen kulttuuriperintö, eli rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä mahdollisesti sijaitsevat muinaismuistolain nojalla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännekset, sekä muut arkeologiset kohteet..... Ajantasaisin tieto kiinteistä muinaisjäänneksistä löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänne- ja rakennusrekisteristä kulttuuriympäristön palveluikkunan kautta osoitteesta www.kyppi.fi -> Arkeologiset kohteet. VARK-kohteet löytyvät osoitteesta www.kyppi.fi -> Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet."

Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologilla ei ollut muuta lausuttavaa tai huomautettavaa.

- 4) Pohjois-Pohjanmaan museo/rakennettu kulttuuriympäristö
Lausunnon mukaan rakennusjärjestysehdotuksessa on kattavasti huomioitu arvokkaaseen ympäristöön tai suojelukohteeseen kohdistuvat alueidenkäytölliset, rakentamis- ja korjaus- ja purkutoimenpiteet ja niitä on käsitelty useissa pykälissä.

Museo esittää Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset koskevaan pykälään 16.2 § *Selvitysvaatimukset* seuraavaa lisäystä:

Korjauskohteena olevan rakennuksen mahdollisen suojelun tai inventointitilanteen voi selvittää alueelliselta vastuumuseolta (Oulun museo- ja tiedekeskus/Pohjois-Pohjanmaan museo).

Museo esittää rakennuksen tai sen osan purkamista koskevaan pykälään 47.2 *Selvitysvaatimukset* seuraavaa lisäystä ensimmäisen ehdotuksessa olevan kappaleen jatkoksi: *Selvitykset tulee pyytää alueelliselta vastuumuseolta (Oulun museo- ja tiedekeskus/Pohjois-Pohjanmaan museo).*

Pohjois-Pohjanmaan museon rakennustutkijalla ei ollut muuta huomautettavaa tai lisättävää rakennusjärjestysehdotukseen.

5)

Kiittää mahdollisuudesta kommentoida valmisteilla olevaa rakennusjärjestysehdotusta.

1) Tehnyt huomioita, joita pitää tarpeettomina tai tiukennuksina. Huomiot kohdistuvat pääsääntöisesti piharakentamiseen ranta-alueilla oleviin kohtiin rantarakentamiseen liittyen kohdissa 17.3 §, 33.2 § ja 36.2 §, joissa on kyseessä puustoisesta ja rakentamattomasta rantavyöhykkeestä rantaan varaavilla kiinteistöillä.

Hänen mielestään maininta vesistöjen rantaan jätettävästä 15 puustoisesta ja rakentamattomasta rantavyöhykkeestä on tiukennus aikaisempaan rakennusjärjestykseen.

"Ranta on vapaa-ajan asutuksessa kuin pysyvässäkin asutuksen kyseessä ollessa merkittävä hyvinvointia lisäävä tekijä asumisessa..... Puustoista rantavyöhykettä ei ole kannattavaa vaatia, mutta sanamuoto "mahdollisimman luonnontilainen rantavyöhyke" turvaisi mielestäni riittävästi rannan ekosysteemejä, mutta antaisi myös mahdollisuuden nauttia rannasta."

2) Toinen kohta, josta haluaa mainita, on 28.3 § Jätevesijärjestelmät ranta-alueilla, jossa sanotaan seuraavasti; Ranta-alueilla sekä luokitelluilla pohjavesialueilla jätevedet tulee pääsääntöisesti johtaa umpisäiliöön, ellei käsittelyä voida kohtuudella suorittaa pohjavesialueen ulkopuolella tai käsiteltyjä jätevesiä ei voida johtaa pohjavesialueen tai ranta-alueen ulkopuolelle.

Perusteluina esittää, että umpikaivovaatimus rantaa-luiden jätevesien käsittelyssä on ylimitoitettua ja aiheuttaa sakokaivolietteen ajomäärien suhteetonta nousua laajassa kaupungissamme. Hän on suunnitellut jätevesijärjestelmiä yli 20 vuotta. Hänen mielestään ja tutkimusten perusteella maasuodattamo on toimiva ja riittävä jätevesien käsittelyjärjestelmä ranta-alueilla, joissa on tilaa maasuodattamon rakentamiseen. Umpikaivoon joudutaan turvautumaan, kun tontin koko on pieni eikä maasuodattamolle ole tilaa. Umpikaivo on koko elinkaari huomioon ottaen kallein jätevesienkäsittelyjärjestelmä haja-asutusalueella, koska pahimmillaan umpisäiliö joudutaan tyhjentämään useamman kerran vuodessa.

Vastineet

3) ja 4) Pohjois-Pohjanmaan museo

Viranomaislautakunta ja rakennusvalvonta kiittää huomioista ja tekee esitetyt lisäykset kyseisiin pykäliin.

5)

1) Viranomaislautakunnan kantana on, ettei puustoisesta ja rakentamattoman rantavyöhykkeen vaatiminen ole tiukennus aikaisempaan rakennusjärjestykseen, kaavoihin tai voimassa olevaan käytäntöön tai rantojen viihtyvyyteen ja maisemallisten arvojen säilyttämiseen.

Aikaisemmissa rakennusjärjestyksissä on rantarakentamisen kohdalla asia esitetty referoiden seuraavasti; *Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja harventaminen on sallittua.*

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 25 m. Saunarakennuksen, jonka pohjanpinta-ala on enintään 20 k-m² saa rakentaa lähemmäksi, mutta sen etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m.

Pudasjärven ranta-asemakaavoissa ja yleiskaavoissa on pääsääntöisesti samat etäisyysvaatimukset rakennuksille, alle 15 metriin sallitaan vain uimakoppien, verkkovajojen tai venevajojen rakentaminen, eli rantavyöhykkeen tulee olla pääosin rakentamaton. Ranta-asemakaavojen ja rantaosayleiskaavojen määräyksissä on esitetty mm. ”Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua” tai ”Rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonmukaisena” tai ”Rantamaiseman luonnonmukaisuutta ei saa tarpeettomasti muuttaa.! tai ”Rantavyöhyke ja yhteiskäyttöalueet on säilytettävä luonnontilaisina.” jne.

Viranomaislautakunta ei poista mainintoja puustoisesta ja rakentamattomasta rantavyöhykkeestä rakennusten ja vesistön välissä.

2) Jätevesijärjestelmät ranta-alueilla ja luokitelluilla pohjavesialueilla.

Jätevesistä ei saa aiheutua haittaa tai ympäristön pilaantumista ympäristönsuojelulain mukaisesti. (Ympäristönsuojelulaki luku 16). Korostaen pohjavesien ja maaperän pilaamiskieltoa.

Jäteveden käsittelylle ympäristönsuojelulaissa asetettu perustason puhdistusvaatimus edellyttää, että tästä laskennallisesta ominaiskuormituksesta poistetaan tietty osuus: orgaanisesta aineesta (BHK7) vähintään 80 %, kokonaisfosforista (kok-P) vähintään 70 % ja kokonaistypestä (kok-N) vähintään 30 %.

Kunnat voivat ympäristönsuojelumääräyksillä määritellä pilaantumiselle herkille alueille perustason vaatimusta ankarampia vaatimuksia. Hajajätevesiasetuksen ohjeellisen ankaramman puhdistustason mukaisesti orgaanisesta aineesta tulisi poistua vähintään 90 %, kokonaisfosforista vähintään 85 % ja kokonaistypestä vähintään 40 %. Kunnat voivat kuitenkin sisällyttää määräyksiin muunkinlaisia vaatimuksia, kunhan ne ovat ankarampia kuin ympäristönsuojelulain mukainen perustason puhdistusvaatimus.

Ympäristönsuojelulain ja hajajätevesiasetuksen sekä kuntien ympäristönsuojelumääräysten säännökset ovat vähimmäisvaatimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuen niitä voidaan antaa esimerkiksi kunnan rakennusjärjestyksessä, kaavoissa ja rakentamisen poikkeamispäätökseen sisältyvissä lupamääräyksissä.

Vesilain perusteella voidaan rajoittaa jätevesien johtamista ja käsittelyä esimerkiksi vedenottamoiden suoja-alueilla, jollaiseksi lupaviranomainen voi määrätä pohjaveden ottamoa ympäröivän alueen. Suoja-alueen määräämistä koskevassa päätöksessä annetaan määräykset suojatoimenpiteistä ja suoja-alueen käytön rajoituksista vedenoton turvaamiseksi. Näistä säädetään vesilain 4 luvun 11 ja 12 §:ssä.

Yleisesti voimassa olevien ohjeistuksien, määräyksien kaupunkien ja kuntien ympäristösuojelumääräyksien ja lakien pohjalta suurimmassa osassa Suomen kuntia ranta- ja pohjavesialueilla vaaditaan tiukempia puhdistustehoja ja kielletään varsinkin mustien jätevesien käsittely pohjavesialueilla ja herkillä ranta-alueilla. Yleinen määräys mm rakennusjärjestyksissä:

"Pohjavesialueilla vesikäymälöiden jätevedet on johdettava umpisäiliöön tai käsittelyn jälkeen umpinaista putkea tai avo-ojaa pitkin pohjavesialueen ulkopuolelle. Käymäläjätevesien perinteinen maapuhdistamokäsittely ei ole sallittua pohjavesialueella. Harmaita jätevesiä saa käsitellä esimerkiksi maasuodattamossa tai harmaavesipuhdistamossa, minkä jälkeen jätevedet voi johtaa ojaan, jos tästä ei aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Käsitellyn harmaan jäteveden suora imeyttäminen esimerkiksi imeytyskenttään tai kivipesään ei ole sallittua. Vähäisiä määriä harmaita jätevesiä voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niistä ei aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa".

Pudasjärvelläkin useammassa kaavassa kielletään ranta-alueilla esim. vesivessojen rakentaminen tai jos sallitaan, tulee jätevedet johtaa umpisäiliöön maaperän ja pohjaveden turvaamiseksi.

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä vaaditaan, että umpisäiliön tulee olla vähintään 5 m³. Normaalisissa käytössä, mikäli johdetaan säiliöön esim. vain mustat jätevedet, ei tyhjennyskertoja tule kohtuuttomasti vuoden aikana. Harmaat jätevedet voi, mikäli suunnitelmissa esitetään puhdistustehojen olevan riittävät ja järjestelmä on sellainen, ettei ympäristöpilaantumisen vaaraa ole, normaalilla ranta-alueella käsitellä myös esim. maasuodattamossa.

Viranomaislautakunta katsoo, ettei jätevesien käsittelyä koskevaa pykälää ole täten tarvetta muuttaa. Jätevesijärjestelmän luvat katsotaan ja käsitellään aina tapauskohtaisesti sekä esiteltäisiin suunnitelmiin ja laskelmiin nojautuen. Rakennusvalvonta voi hyväksyä myös muun kuin umpisäiliön ratkaisuna jätevesijärjestelmäksi ranta-alueella, ellei esim. kaavassa tai alueen rakentamistapaohjeissa vaadita umpisäiliötä, kun suunnitelmissa on esitetty puhdistustehojen täyttyminen ja vaaditut etäisyydet rantaan, rajoihin ja kaivoihin täyttyvät.

Tiukat vaatimukset ovat paikallaan näillä herkillä alueilla, ettei jätevesijärjestelmien suunnitelmia tehdä heppoisesti ja perustelematta mututuntumalla. Lisäksi nykyiset loma-asunnon ovat lähes omakotimaisesti varusteltuja ja niissä on mm. wc:t ja suihkut, jolloin jätevesiä muodostuu paljon enemmän, kuin esim. kaavoitettaessa tai emätilatarkasteluja tehtäessä on ajateltu vesistöjen kantokyvyn kestävän, lomailusta tulevaa kuormitusta, joka myös on nykyään lähes ympärivuotista entiseen kesäaikaiseen verrattuna.

Johtavan rakennustarkstajan esitys

Pudasjärven viranomaislautakunta toteaa, että museoviranomaisten ehdottamat lisäykset tehdään kyseisiin kohtiin, eikä lisäykset ole vaikutuksiltaan sellaisia, että rakennusjärjestysehdotusta tarvitsisi uudelleen asettaa kommentoitavaksi tai lausuttavaksi.

Lisätään kohta 5.4 Rakennusoikeus asemakaava-alueilla.
Rakennusoikeudet suoraan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaiset, eli ei sellaista muutosta ehdotukseen, joka vaatisi uuden lausuntokierroksen.

Viranomaislautakunta esittää kaupunginhallitukselle Rakentamislain mukaisen uuden rakennusjärjestyksen esittämistä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi ja asettavaksi voimaan mahdollisimman nopeasti.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu

Merk.

- Lausunnot ja kommentit luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.