

Rakennusjärjestys ehdotus nähtävillä 25.6.-15.8.2026

Saapui 5 lausuntoa.

Lausunnon antaja	Vastine
Väylävirasto	
<i>Väylävirastolla ei ole huomautettavaa kyseiseen rakennusjärjestysehdotukseen.</i>	Merkitään tiedoksi
Kainuun pelastuslaitos	
<i>Kainuun pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kyseiseen rakennusjärjestysehdotukseen</i>	Merkitään tiedoksi
Oulun poliisilaitos	
<i>Oulun poliisilaitoksella ei ole lausuttavaa asiaan</i>	Merkitään tiedoksi
Kainuun liitto	
<i>Kainuun liitto esittää lisättäväksi rakennusjärjestykseen tiedot kunnan rakennusvalvontaviranomaisesta.</i>	Rakennusjärjestyksessä on kerrottu, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen on kulloinkin hallintosäännössä määrätty lautakunta. Rakennusjärjestyksen laadinnan aikaan lupa- ja valvontalautakunta. Rakennusjärjestyksen kirjaus on riittävä.
Kainuun museo	
<i>Luvun 2 rakennuksen purkamista käsittelevässä §15:ssa todetaan, että arvokkaita alueita tai arvokasta rakennusta koskevasta purkamishankkeesta tulee pyytää museo -viranomaisen lausunto.</i>	Toteamus, merkitään tiedoksi.
<i>Luvun 7 §53:ssa avataan arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmiä.</i>	Toteamus, merkitään tiedoksi.
<i>Luvun 3 §21:ssa Aurinkosähköjärjestelmät ja §22:ssa Ilmalämpöpumput todetaan, että aurinkosähköjärjestelmää tai ilmalämpö-pumppua ei saa suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä sijoittaa rakennuksen kadun puoleiseen julkisivuun. Tämä on hyvä yleisohje, mutta joissain tapauksissa rakennuksen ns. edustus julkisivu voi suuntautua muuhun suuntaan kuin kadulle. Tällaisissa tapauksissa olisi syytä pyytää</i>	Tarkennetaan koskemaan myös edustavia julkisivuja, jotka eivät ole kadun puolella.

<i>suunnitelmista museoviranomaisen lausunto, jotta laitteet saataisiin sijoitettua siten, että ne vaikuttavat mahdollisimman vähän suojellun rakennuksen ulkonäköön. Tässä luvussa mainitaan useassa kohdassa, että monien toimenpiteiden osalta, jotka muuten on vapautettu luvanvaraisuudesta, vapautus ei koske suojeltuja tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja alueita. Näiden yhteydessä voisi olla syytä mainita, että merkittävistä muutoksista on syytä pyytää museoviranomaisen lausunto.</i> <i>Luvun 4 §34:ssa todetaan, että RKY- ja vastaaville kulttuurimaisema-alueille sijoittuvista rakennushankkeista tulee tarvittaessa pyytää lausunto Lupa- ja valvontavirastolta. Rakentamislain §67:n mukaan lausunto on pyydettävä myös museoviranomaiselta, jos rakentamislupaa haetaan kohteeseen tai alueelle, joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA), valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) tai valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen (VARK). (RakL §67)</i> <i>Korjausrakentamisen osalta luvun 4 §35:ssa suositetaan säilyttävää korjaamista vanhalle rakennukselle ja todetaan, että ulkoasussa tulee välttää suuria muutoksia. Samassa kohdassa mainitaan, että uudis- ja korjausrakentaminen vanhojen rakennusten läheisyydessä pitää sopeuttaa vanhaan rakennuskantaan. Kainuun Museo pitää näitä suosituksia erittäin tarpeellisina.</i> <i>Luvun 5 §45:ssa todetaan, että lain nojalla tai asemakaavalla suojellun rakennuksen tai pihapiirin suojeluarvo ei saa vähentyä toimenpiteen takia. Mikäli rakennus on inventoitu rakennus- ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, mutta sitä ei ole suojeltu lain nojalla tai asemakaavalla, myöskään silloin toimenpiteet eivät saisi Kainuun Museon näkemyksen mukaan heikentää sen arvoja.</i> <i>Luvussa 7 §53:ssa arvokkaan kulttuuriympäristön määrittelyn luettelossa mainitaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet, kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat kohteet, asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut arvokkaat alueet sekä yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut arvokkaat rakennukset ja muut kohteet. Paltamossa keskeisenä työkaluna arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta ja erityisesti paikallisesti merkittäviksi arvoitettujen kohteiden osalta toimii kunnan kulttuuriympäristöohjelma (Pimiä 2001: Paltamon kulttuuriympäristöohjelma). Siinä on tietoa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteista</i>	Suojeltuja rakennuksia tai alueita koskevista toimenpiteistä pyydetään aina museoviranomaisen lausunto. Muuten arvokkaiden kohteiden toimenpiteistä tarvittaessa. Täydennetään museoviranomainen lisäämällä. Toteamus, merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Rakennusjärjestykseen ei kirjata velvoitteita inventointien tai kaava-aineistojen perusteella. Ko. kohteiden asiantuntemus sekä ohjaus ja neuvonta on rakennusvalvonnan harkintavallan piirissä. Pyydetään matalalla kynnyksellä lausunto. Lisätään kulttuuriohjelma. Kulttuuriympäristö ohjelmassa ja kaavoissa inventoiduille kohteille ei rakennusjärjestyksessä anneta määräyksiä. Rakennusvalvonta huomioi asian.
---	--

<i>paikallisista valtakunnallisiin, joten myös kulttuuriympäristöohjelmaan viittaaminen voisi olla kohteiden arvokkuuden määrittelyssä perusteltua. Muilta osin Kainuun Museo pitää §53:ssa mainittuja määräyksiä ja vaatimuksia riittävinä.</i>	
Lupa- ja valvontavirasto	
Lupa- ja valvontavirasto (LVV) esittää seuraavassa eräitä seikkoja huomioon otettavaksi. Rakentamislain (RakL, 751/2023) 17.2 §:n mukaisesti rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen edistämiseksi ja kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioimiseksi sekä hyvän, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön toteuttamiseksi ja säilyttämiseksi. Kyseisessä rakennusjärjestyksessä kuitenkin referoidaan laajasti lainsäädännön erilaisia velvoitteita. Lainsäädännön velvoitteiden toistaminen rakennusjärjestyksessä ei ole tarpeellista tai tarkoituksenmukaista, sillä lainsäädäntöä tulee noudattaa rakennusjärjestyksestä huolimatta. Erilaisten lakipykälien sisällön toistaminen rakennusjärjestyksessä sellaisenaan voi johtaa myös tilanteisiin, jossa rakennusjärjestyksen määräykset vanhentuvat nopeasti lainsäädännön muuttuessa. Lupa- ja valvontavirasto näkisi perusteltuna, että lainsäädännön velvoitteiden toistamisen sijaan rakennusjärjestyksen pykälissä viitattaisiin suoraan lainsäädäntöön, esimerkiksi tiettyyn rakentamislain pykälään. Lisäksi rakennusjärjestyksen pykälissä on hyvä viitata sisäisesti myös rakennusjärjestyksen relevantteihin muihin pykäliin. Rakennusjärjestyksessä on syytä selventää, että mikäli alueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen kaava, noudatetaan alueella kyseistä kaavaa ja sen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset tulevat voimaan vain niissä asioissa, joista voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa kaavassa ei määrätä. Rakennusjärjestyksen viimeistelyssä suositellaan hyödynnettävän Kuntaliiton mallirakennusjärjestystä (2025), joka on tehty tukemaan kuntien rakennusvalvontojen työtä rakennusjärjestyksen laadinnassa. 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite Määräyksessä todetaan, että tämä rakennusjärjestys koskee Paltamon kunnan alueella kaikkea uudisrakentamista ja soveltuvien osien rakennettua ympäristöä. On syytä kuitenkin todeta, että rakentamista kunnissa ohjaavat rakentamislaki ja rakennusasetus	Rakennusjärjestyksestä poistetaan viittaus tekstit. Lainsäädännön pykälät rakennusjärjestyksessä on syytä olla rakennusjärjestyksessä perusteena. Lainsäädännön muuttuessa rakennusjärjestystä voidaan joutua joka tapauksessa soveltamaan tai laatimaan uusi. Rakennusjärjestyksessä on yksiselitteisesti kerrottu, että rakennusjärjestystä on noudatettava, jos mm. kaavoissa ei ole määräyksiä. Rakennusjärjestys on laadittu Kuntaliiton mallipohjaa käyttämällä. Merkitään tiedoksi.

sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. RakL 17.4 §:n mukaisesti rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan ensimmäisessä kappaleessa olisi hyvä viitata rakennusjärjestysehdotuksen kohtaan 53 §, jossa on määritelty tarkemmin tässä kappaleessa mainittu arvokas ympäristö.

4 § Määritelmiä

Määräys sisältää kaksi erilaista määritelmää rakennusoikeudelle. Rakennusoikeus määritellään RakL 7 § ja rakennusjärjestyksen määritelmän on syytä olla tämän määritelmän kanssa yhdenmukainen. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että rakennusoikeuden ylitys voidaan tapauskohtaisesti sallia rakentamisluvan yhteydessä vain vähäisenä poikkeamisena RakL 59 §:n mukaisesti. Rakennusjärjestysehdotuksessa saunarakennus on määritelty rakennukseksi, jonka huoneistoalasta yli 40 % on saunaa palvelevia tiloja. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että määritelmä ei ole nykyisen yleisen käytännön mukainen. Myös korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan KHO 2021:137 todennut, että kyse on saunarakennuksesta, kun pinta-alasta noin puolet on sauna- ja pesutiloja. Myös Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksessä pinta-alasuhte on 50 prosenttia. Määräystä on hyvä täydentää ranta-alueen ja rantavyöhykkeen määritelmillä.

7 § Ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että RakL 38.1 §:n mukaisesti ilmastaselvitys koskee vain tiettyjä käyttötarkoitukseluokkia. Rakennusjärjestysehdotuksessa ilmastaselvityksen laatimisvelvoite koskee uudisrakentamista. Epäselväksi jää, onko Paltamon kunnalla ollut tarkoitus laajentaa ilmastaselvitysvaade koskemaan kaikkea uudisrakentamista.

9 § Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Pykälässä on syytä ilmaista selkeästi ilmoituksen ilmoitusten tekijä (rakennushankkeeseen ryhtyvä) sekä taho, jolle ilmoitus tehdään (kunnan rakennusvalvonta) koskien rakentamishankkeita, joissa on ilmoitettava arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä. Määräyksessä on hyvä viitata rakennusjärjestyksen kohtaan 15 §.

Lisätään viittaus rakennusjärjestyksen kohtaan 53 §.

Korjataan RakL:n 7§ mukaiseksi

Muutetaan oikeuskäytännön mukaiseksi.

Täydennetään ranta-alueen ja rantavyöhykkeen määritelmillä.

Ilmastaselvitysvaade koskee vain lain asettamia rakennuksia. Tarkennetaan rakennusjärjestykseen.

Täydennetään.

Lisätään viittaus 15§:n

12 § Rakentamislupa

Taulukon 1. kohdan yleisörakenteet mukaan rakennuslupa tarvitaan yleisörakennelmalla, joka on paikallaan yli 2 kk. Kohta on syytä korjata, sillä RakL 42 §:n mukaisesti rakennuslupa tarvitaan enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävälle tapahtumarakenteelle. Laitureiden pituuden lisäksi on mahdollista ohjata myös niiden kokonaispinta-alaa.

15 § Rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus

Lupa- ja valvontavirasto esittää Paltamon kunnalle, että rakennusjärjestysehdotuksessa tarkennettaisiin purkamislupahakemuksessa ja purkamistyön toteuttamisessa huomioon otettavia säännöksiä. Tämä selventäisi purkamishanketta suunnittelevalla hänen oikeuksiaan ja osaltaan myös velvollisuuksia sekä samalla myös lieventää kunnan viranhaltijoihin kohdistuvaa neuvontapainetta.

Rakennusjärjestysehdotuksessa edellytetään, että purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota työstä aiheutuvien kohtuuttomien melu- ja pölyhaittojen estämiseen. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, purkaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta melu- ja pölyhaittaa. Jos purkamisesta saattaa aiheutua melua, jonka on syytä olettaa olevan melun voimakkuuden, keston tai toistuvuuden vuoksi erityisen häiritsevää lähistöllä asuville, oleskeleville tai työskenteleville, melun aiheuttajan on tehtävä työstä, toimenpiteestä tai tapahtumasta kirjallinen ilmoitus kunnan ympäristönsuojelulautakunnalle (Meluntorjuntalaki, 382/1987 13 §). Täten Lupa- ja valvontavirasto suosittaa, että määräyksellä edellytettäisiin, että purkaminen ei saa aiheutua haitallisia melu- pöly tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Lupa- ja valvontavirasto esittää myös, että rakennusjärjestysehdotuksessa tarkennettaisiin purkamislupahakemuksessa ja purkamistyön toteuttamisessa huomioon otettavia säännöksiä. Isompien kohteiden purkutöistä on useimmiten tarpeen tehdä erillinen purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys rakentamislain 16 §:n mukaisesti. Selvitystä varten tulee mm. selvittää onko rakennusosissa käytetty rakennusmateriaaleja tai aineita, jotka luokitellaan vaarallisiksi jätteiksi (esim. asbesti tai puun kyllästeaineet). Rakentamisessa ja purkamisessa syntyvän jätteen saa luovuttaa kuljetettavaksi ainoastaan yrityksille, jotka ovat jätelain 142 §:n mukaisesti jätehuoltorekisteriin

Korjataan Rakl 42 §:n mukaiseksi
Muutetaan yleisörakennelman lupavelvoite. Kunnan näkemyksen mukaan laiturin rakentamisen ohjaus pituudella on yksiselitteinen ja riittävä.

Merkitään tiedoksi. Kunta toteaa, että rakennusjärjestyksen purkamista koskevat määräykset ovat riittäviä. Purkamista koskeva neuvonta voidaan hoitaa viranhaltijan toimesta.

Lisätään, että purkaminen ei saa aiheutua haitallisia melu- pöly tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Täydennetään.

hyväksyttyjä jätteen kuljettajia ja välittäjiä, joilla on oikeus ottaa kuljetettavakseen kyseistä jätejätettä.

16 § Maisematyölupa

Toimenpiteisiin ryhtyvällä on velvollisuus liito-oravan lisäksi tarvittaessa selvittää myös, miten muut uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon. Määräyksessä on hyvä mainita lepakot ja viitasammakot niiden ollessa liito-oravan tavoin tiukasti suojeltavia lajeja. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että RakL 66 §:n on säädetty mm. tilanteista, joissa Lupa- ja valvontavirastolta on pyydettävä lausunto luonnonsuojelulain (9/2023) nojalla suojellun luontotyyppin alueeseen taikka erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikkaan, jolla on voimassa mainitun lain 64 §:n 1 momentissa tai 77 §:n 2 momentissa tarkoitettu päätös. Pykälää on syytä täydentää tältä osin.

21 § Aurinkosähköjärjestelmät

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että suojeltujen ja muiden arvokkaiden kohteiden osalta aurinkoenergiajärjestelmiä ei tule vapauttaa rakentamisluvasta.

Aurinkoenergiajärjestelmiin liittyy paloturvallisuusriskejä ja myös rakennuspalon sammuttamisen kannalta aurinkosähköjärjestelmät ovat esteinä sammutustyössä. Aurinkoenergiajärjestelmien sijoittaminen suojeltuihin tai muihin arvokkaisiin kohteisiin tulee olla luvanvaraista toimintaa. Suojeltuihin kohteisiin suunnitelluista aurinkoenergiajärjestelmistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto rakentamislain 66 ja 67 §:en mukaisesti.

22 § Ilmalämpöpumput

Lupa- ja valvontavirasto suosittelee Paltamon kuntaa pohtimaan, olisiko rakennusjärjestyksessä hyvä tuoda esille, että ilmalämpöpumpun sijoittamisessa ja kiinnittämisessä rakennuksen rakenteisiin tulee huomioida naapurustoon mahdollisesti aiheutuva värinä, runkomelu ja ulkoapäin tunkeutuva meluvaikutus. Ilmalämpöpumpun kondenssivesistä ei saa aiheutua haittaa rakenteille eikä ympäristölle.

26 § Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Valtioneuvoston asetuksessa eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta (1250/2014) 7 §:n 4. mom. mukaan lietelantavarastot tulee kattaa joko kiinteällä tai kelluvalla katteella ja kuivalannan varastointitilat tulee kattaa tai

Täydennetään muiden lajien ja kohteiden osalta. Lisätään lakipykälät.

Täydennetään, että suojelluista rakennuksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Merkitään tiedoksi. Rakennusvalvonta voi neuvoa ja ohjata ilmalämpöpumppujen sijoittamista ilman kirjausta rakennusjärjestykseen.

Täydennetään esityksen mukaisesti.

varastoitava aine peittää siten, että sadevesien pääsy varastointitilaan estetään. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että määräystä on hyvä täydentää edellyttämällä lantavarastojen kattamista. 34 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja taajamakuvaan Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että Paltamon kunnan tulee ottaa huomioon lausuntopyynnön osalta myös museoviranomainen rakentamislain 66 ja 67 §:en mukaisesti. On syytä tarkentaa, missä tilanteissa lausunto tulee pyytää Lupa- ja valvontavirastolta esimerkiksi viittaamalla RakL 66 ja 67 §. 35 § Korjausrakentaminen Pykälässä edellytetään, että korjaus- ja muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, tulee parantaa energiatehokkuutta, mikäli se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Lupa- ja valvontavirasto ehdottaa, että määräyksessä viitataan myös vaurio- ja terveyshaittariskien vähentämiseen sekä mahdolliseen tarpeeseen asbesti ja haitta-ainekartoituksesta. 36 § Rakennuskohteen etäisyysvaatimukset On hyvä selkeyttää, mitä asianomaisilla tässä yhteydessä tarkoitetaan. Pykälässä on määräyksiä mm. katoksiin, savusanoihin, tiealueisiin liittyviä etäisyysvaatimuksia. Lupa- ja valvontavirasto esittää, että tähän yhteyteen lisättäisiin mm. voimalinjoihin ja sähköjohtoihin liittyviä etäisyysvaatimuksia. Maalämpöjärjestelmä Määräyksessä asetetaan energiakaivon porareiän suositeltavat minimietäisyydet eri kohteisiin. Rakennusjärjestyksessä voidaan RakL 17.2 § mukaisesti antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä. Suositeltu minimietäisyys ei ole velvoittava määräys. Määräyksessä on hyvä viitata rakennusjärjestyksen kohtaan 54 §. 42 § Rakennuskohteen yhdyskuntatekninen huolto Vesihuolto ja jätevesien käsittely Määräyksessä kuvaillaan velvollisuutta liittyä vesijohtoon ja jätevesiviemäriin kahdella eri tavalla. Määritelmän on syytä olla yksiselitteinen.	Täydennetään esityksen mukaisesti. Merkitään tiedoksi. Täydennetään esityksen mukaisesti Lisätään Muutetaan yksiselitteiseksi. Muutettu rakennusjärjestyksessä kohtaan 59 §
--	--

Hulevesien johtaminen

Hulevesien johtamista ohjaavalla määräyksellä tulee varmistaa, että puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista. Määräyksen mukaan hulevedet tulee johtaa kunnan hulevesijärjestelmään. Lupa- ja -valvontaviraston näkemyksen mukaan hulevedet tulisi ensisijaisesti imeyttää kokonaan tai osittain omalla tontilla, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Ne hulevedet, jota ei voida imeyttää tontilla, on johdettava kunnan hulevesijärjestelmään. Myös alueidenkäyttölain (AKL, 132/1999) 103 §:n mukaisesti kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon. Lisäksi on hyvä, jos rakennusjärjestyksellä edistetään luontopohjaisia hulevesiratkaisuja, kuten hulevesipainanteita. Kuntaliiton mallirakennusjärjestystä on hyvä hyödyntää määräyksen muotoilussa.

43 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan kohdassa tulisi korostaa, että istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja. Vieraslajilla tarkoitetaan kasvia, eläintä tai muuta eliölajia, jonka siirtymistä luontaisen levinneisyysalueen ulkopuolelle ihminen on tahattomasti tai tarkoituksella edesauttanut. Rakennusjärjestyksessä on myös mahdollista edellyttää haitallisten vieraslajien leviämisen estämistä ja niiden poistamista esirakentamisvaiheessa. Mitään vieraslajia, myöskään niitä, jotka eivät kuulu EU:n tai kansalliseen vieraslajiluetteloon, ei saa päästä leviämään ympäristöön (nyk. vieraslajilaki 3 §). Vieraslajien lista on vieraslajit.fi -sivustolla.

47 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

Määräyksen mukaan asuinrakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kokonaiskerrosala on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m². Tämä määräys ei koske maatilan tilakeskusta. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaksiasuntoisuus voi muuttaa alueen luonnetta ja lisätä ympäristövaikutuksia, joten tapauskohtainen harkinta on tarpeen. Myös kerroslukua tulee harkita tapauskohtaisesti.

Määräyksellä ohjataan muodostuvat puhtaat hulevedet joita ei voida imeyttää tontin alueella kunnan hulevesijärjestelmään.

Piha-alueiden rakentamisessa tulee suosia vettä läpäiseviä maa-aineksia. Rakennusvalvonta ohjaa rakentamista tähän suuntaan.

Hulevesiä koskevia määräyksiä selkeytetään.

Täydennetään ja lisätään vieraslaji linkki.

Kunta haluaa mahdollistaa monen muotoista asumista ja yrittäjyyttä.

Rakennusjärjestyksellä ei tule asettaa tarpeettomia rajoituksia.

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan Paltamon kunnan tulisi määrittää myös pienteollisuuden rakentamiselle kerrosalallinen enimmäismäärä. Kohdassa eläinsuojat muualla kuin maatilalla määrätty etäisyysvaatimus tulee koskea myös luonnontilaisia lähteitä, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n nojalla suojeltuja pienvesiluontotyyppejä. 50 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea vain luvanvaraista rakentamista, kun kyse on rakennuskohteen rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittamisesta sekä rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöönsä. Koska alle 30 m² rakennukset (pois lukien asuinrakennukset) ovat vapautettu luvanvaraisuudesta, rakennusjärjestyksellä ei voida esimerkiksi määrätä etäisyyttä rannasta. Muun kuin luvanvaraisen rakentamisen osalta rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea muun muassa rakentamistapaa, istutuksia, aitoja, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että esim. talousrakennusten kokoa ja lukumäärää koskevat rajoitukset olisi tarkoituksenmukaista määrätä kaavalla, ei rakennusjärjestyksellä. Lupa- ja valvontavirasto tuo esille, että rakennelmien ja rakennusten (myös rakentamislupaa vaatimattomien) sijoittamiseen ranta-alueelle sekä niiden etäisyyteen rantaviivasta vaikuttavat maisemallisten tekijöiden lisäksi mm. jätevesien käsittely ja vesiensuojelu, tulvakorkeus ja alueen luonnonarvot. Rakennusjärjestyksen kohtaa tulisi täydentää tältä osin ja viitata esimerkiksi kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin. On todettava, että rakentamislain 45.1 §:n kohdassa 2) sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueiden ulkopuolella koskevat rakennuspaikkaa, ei pelkästään rakennusta tai sen nurkkapisteiden rajoittamaa alaa. Alimpia rakentamiskorkeuksia määritettäessä myös rakennuspaikan maanpinnan korkeudelle voi antaa määräyksiä. Muilta osin on otettava huomioon, että rakennuspaikan alimmista rakentamiskorkeuksista lausuminen kuuluu Lapin elinvoimakeskusten toimivaltaan. 51 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä Lupa- ja valvontavirasto kehottaa Paltamon kuntaa miettimään voiko saunan käyttö olla retkeily- ja virkistyskäyttöä, etenkin kun sen tulee sijoittua asuinrakennuspaikan pihapiiriin	Täydennetään luonnontilaisten lähteiden osalta. Vähimmäisetäisyydet poistetaan lupa vapaista rakennuksista. Rakentamisen maisemavaikutuksia ohjataan säilytettävän kasvillisuuden määräyksillä. Korkeusaseman määrittämistä täydennetään. Edellytys retkeily- ja virkistyskäyttöä poistetaan. Kirjauksella on haluttu estää yleiset/kaupalliset
--	--

välittömään yhteyteen. Saunalautan rakentamista koskevat myös rakentamislain säädökset.

52 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet

Määräys käsittelee vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosta kaavoittamattomilla alueilla, mutta se on rantarakentamista käsittelevän luvun alla. Jää epäselväksi, mitä alueita määräys koskettaa. RakL 18 §:n mukaisesti kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennusjärjestysehdotuksessa käyttötarkoituksen muutokset mahdollistetaan ratkaistavaksi rakentamisluvalla asemakaavoittamattomilla ja oikeusvaikutteisten yleiskaavojen ulkopuolisilla alueilla. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kyseessä ovat varsin laajat alueet ja voi olla kunnan edun vastaista tutkia käyttötarkoituksen muutos ilman sijoittamisen edellytysten tutkimista suunnittelutarvealueella.

Rakentamislakia koskevan hallituksen esityksen säännöskohtaisissa perusteluissa (HE 139/2022 vp) on todettu rakentamislain 18 §:n osalta seuraavaa: ”Rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kuten esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutumista tai aiheuttaisi kunnalle ongelmia esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi. Kunnan olisi arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien velvoitteiden kannalta.” Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että edellä mainitun rakennusjärjestyksen määräyksen on perustuttava selvityksiin.

Lausuntopyyntöaineistosta ei käy ilmi, minkälaisia vaikutuksia määräyksen mahdollistamasta rakentamisesta voi muodostua.

53 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt

Ehdotuksessa arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan muun muassa kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitettuja paikallisesti arvokkaita rakennuskohteita ja -alueita. LVV toteaa, että Kainuussa on laadittu kulttuuriympäristöohjelmia ja ehdottaa rakennusjärjestyksessä viitattavan näihin

saunalautat. Yleiset yli 3kk paikallaan pidettävät yleisörakennelmat ovat luvanvaraisia.

Kirjauksella on haluttu mahdollistaa vakituinen asuminen koko kunnan alueella.

Muutetaan muotoon, että vapaa-ajan käyttötarkoitusten muutokset ei kaavoittamattomilla ranta-alueilla ratkaistaan tapauskohtaisesti poikkeamismenettelyllä.

Täydennetään termi oikeaksi. Inventoidut kohteet eivät ole suojelustatusta omaavia kohteita vaan lisätietoa ja olisi tarvittaessa huomioitava toimenpiteitä tehtäessä.

hoitosuunnitelman sijaan ja lisättäväksi muut (esim. kaavoituksen yhteydessä tehdyt) rakennusinventoinnit.

54 § Rakentaminen pohjavesialueilla

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että määräysten tulee koskea kaikkia pohjavesialueita, ei vain tärkeitä, ja määräystä on tältä osin korjattava.

Kohdan ensimmäiseen kappaleeseen on hyvä lisätä mainita lainsäädännöstä, esimerkiksi: Pohjavesialueilla kaikkea toimintaa rajoittavat voimassa olevat vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (ympäristönsuojelulaki 17 §).

Kappaleessa on käsitelty myös pintavesiä, jotka voisivat olla myös omana kappaleenaan, koska ehdotuksen otsikon mukaan on kyse vain pohjavesistä.

Rakennusjärjestysehdotuksen mukaan pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan väliin on jätettävä riittävä suojakerrospaksuus. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan riittävyyden määrittely on aina tapauskohtaista ja riippuu suunnitellun toiminnan tai rakentamisen luonteesta. LVV katsoo, että riittävä suojakerrospaksuus voidaan määritellä esimerkiksi rakentamislupamenettelyssä ja sen tulee perustua tietoihin alueen pohjavesiolosuhteista. Mikäli pohjavesiolosuhteista ei ole tietoja käytettävissä, tulee ne selvittää. Lisäksi LVV pyytää huomioimaan, että täyttöjä tehtäessä suojakerroksen täyttöainesten puhtaus tulee pystyä osoittamaan.

Ehdotuksessa esitettyjen selvitysvaatimusten osalta Lupa- ja valvontavirasto esittää, että kappaleeseen tehtäisiin tarkennuksia seuraavalla tavalla:

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa selvitettävä pohjavesiolosuhteet ja tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin. Rakentaminen luokitelluilla pohjavesialueilla sekä pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa. Pohjaveden pysyvä alentaminen luokitelluilla pohjavesialueilla vaatii aina vesilain mukaisen luvan.

58 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

LVV:n näkemyksen mukaan kohdassa tulisi tuoda esille alueen luontaisten kasvilajien käyttö istutuksissa, kuten ehdotuksen kohdassa 33 §. Tässä yhteydessä olisi lisäksi hyvä korostaa, että istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja.

Pohjavesialueita koskevat määräykset koskevat kaikkia pohjavesialueita.

Lisätään pohjavesiä koskeva lainsäädäntö.

Pohjavesialueilla tehtävien toimenpiteiden valvonta ja neuvonta vaatii joka tapauksessa rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojeluviranomaisyhteistyötä.

Täydennetään, että tarvittaessa tehtävä selvitykset.

Lisätään vieraslaji kielto.