

A large, stylized graphic of a leaf or petal shape, composed of two overlapping curved segments. The left side is a solid dark blue, while the right side is a lighter blue gradient. The shape is oriented vertically, with the top and bottom points facing right.

PÄLKÄNEEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Palauteraportti 25.3.2026

PÄLKÄNE
PARASTA AIKAA

LAUSUNNOT

PIRKANMAAN ELY-KESKUS 26.11.2024

Rakennusjärjestysluonnoksen ulkoasu on erilainen kuin voimassa olevassa vuoden 2016 rakennusjärjestyksessä. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen visuaalinen esitystapa, jossa myös muut lait ja ohjeistukset on huomioitu, on ELY-keskuksen näkökulmasta hyvä ja antaa rakentajille positiivisella otteella tarvittavaa lisätietoa. Toisaalta myös nähtävillä olevassa rakennusjärjestysluonnoksessa ELY-keskus näkee paljon kiitettävää, koskien esimerkiksi luonnon monimuotoisuutta ja ilmastonäkökulmia. Joidenkin teemojen osalta ELY-keskus näkee myös tarvetta jatkotyöstölle. OAS:ssa on kuvattu keskeiset arvioitavat vaikutukset. Nähtävillä olevan aineiston yhteydessä ei ole raporttia tai selostusta, josta vaikutusten arviointi kävisi ilmi.

Rakennusjärjestysluonnokseen ei sisälly kartta-aineistoa, josta kävisi ilmi keskeiset herkät alueet kuten pohjavesialueet tai arvokkaat kulttuuriympäristöt. Näiden osalta on hyvä pohtia, millä tapaa rakentaja hahmottaa hankkeensa olevan alueella, jolla rakentamiseen liittyy rajoituksia tai ehtoja, tai jossa hankkeista tulee pyytää lausunto joltakin tietyltä viranomaiselta.

Rakennusjärjestysluonnoksessa on esitetty linjauksia luvanvaraisuutta koskien. ELY-keskus ei lausu tässä kohtaa asiasta, sillä lainsäädäntö on vielä asian osalta keskeneräistä.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksen esitystapaa ja rakennetta arvioidaan jatkovalmistelussa. Rakennusjärjestyksen valmistelussa on hyödynnetty Kuntaliiton laatimaa mallirakennusjärjestystä, jonka tavoitteena on ajantasainen, selkeä ja yhtenäinen esitystapa rakentamislain mukaisesti. Rakennusjärjestyksen luonnoksessa on pyritty huomioimaan erityisesti luonnon monimuotoisuuteen ja ilmastonäkökulmiin liittyvät teemat ja määräyksiä tarkennetaan tarvittaessa jatkovalmistelussa.

Rakennusjärjestyksen jatkovalmistelussa laaditaan rakennusjärjestysehdotuksen selostus, jossa arvioidaan rakennusjärjestyksen keskeisiä vaikutuksia yleisellä tasolla.

Rakennusjärjestys ei sisällä kartta-aineistoa. Keskeisiä herkkiä alueita koskevat kartta-aineistot, kuten pohjavesialueet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt, ovat nähtävillä kunnan karttapalvelussa, johon on linkki rakennusjärjestyksessä. Alueelliset rajoitteet ja erityispiirteet huomioidaan ensisijaisesti kaavoituksen ja lupaharkinnan yhteydessä ja lupamenettelyssä arvioidaan tapauskohtaisesti tarvittavat selvitykset ja lausunnot.

Luvanvaraisuutta koskevat määräykset perustuvat rakentamislakiin ja sen valmisteluaineistoon.

Suunnittelutarvealueen osalta rakennusjärjestysluonnos on vielä hyvin niukka. Vaikuttaisi siltä, että Pälkäneen kunta ei ole osoittamassa lain mahdollistamia erikseen määriteltyjä suunnittelutarvealueita. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan suunnittelutarvealueiden osoittaminen rakennusjärjestyksessä voisi selkeyttää lupaprosessien määrittelemistä. Pälkäneellä on kuitenkin alueita, jotka MRL 16 § 1. ja 2. momentin mukaisesti määräytyvät suunnittelutarvealueeksi vaikkei rakennusjärjestyksessä olisi erikseen suunnittelutarve-alueita osoitettu. Rakentamiseen ja luvitusprosessiin tällaisella alueella olisi hyvä antaa rakennusjärjestyksessä opastusta.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että suunnittelutarvealueet määräytyvät rakentamislain säännösten perusteella. Rakennusjärjestyksessä ei ole osoitettu erikseen suunnittelutarvealueita, vaan suunnittelutarve arvioidaan tapauskohtaisesti lain nojalla lupamenettelyn yhteydessä.

ELY-keskus kiinnittää huomiota luvussa 16 esitettyyn rakennusoikeuden määrittelyyn. Rantarakentamista käsittelevässä kohdassa rakennusoikeus on määritelty vain ranta-alueelle sijoittuville lomarakennuksille. Rantaan sijoittuville vakituksille asuinrakennuksille rakennusjärjestyksessä ei anneta erikseen määräystä. ELY-keskus katsoo, ettei rantarakentamisen määrän tule olla vakituisten asumisen osalta vastaava ranta-alueella kuin kivi- ja puu- maan rakentamisen määrä. Rakennusjärjestyksellä tulisi ohjata ranta-alueella kaikkien luvanvaraisten rakennusten enimmäismäärää vastaavasti kuin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ohjataan.

Rakennusjärjestyksen rakentamisen enimmäismääriä erityisesti ranta-alueella tulisi tarkastella aluekohtaisesti siten, että huomioidaan alueiden erityispiirteet, ja että rakennusoikeuksien määrittelyssä noudatetaan varovaisuusperiaatetta kaavoittamattomilla alueilla. Rakennusjärjestyksessä annettavien määräyksien osalta on varmistettava siitä, että rakennusoikeuden enimmäismäärä on toteutettavissa erilaisissa olosuhteissa vaarantamatta kaavoitusta koskevia sisältövaatimuksia tai kaavoitusmenettelyyn jätettävää suunnitteluvaraa.

Vastine

Rakennusjärjestyksen jatkovalmistelussa rantarakentamisen määrää vakituisten asuinrakennusten osalta täsmennetään.

Varovaisuusperiaate otetaan huomioon erityisesti poikkeamislupien käsittelyn yhteydessä kaavoittamattomilla ranta-alueilla. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät ole kaavatasoisia, eikä niillä rajoiteta kaavoituksen suunnitteluvaraa, vaan yksityiskohtainen mitoitus ja rakennusoikeuden määrä ratkaistaan kaavoituksen tai tapauskohtaisen lupaharkinnan yhteydessä.

Rakennusjärjestyksen luvussa 24.1 määritellään kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet. ELY-keskus näkee huolta kohteista, joissa on kulttuuriympäristön arvoja, mutta joiden kaavatilanne on vanhentunut. Kohdassa olisi hyvä viitata luvun 24.4. selvitysvaatimuksiin.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että selvitysvaatimukset on käsitelty luvussa 24.4, jota sovelletaan myös arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteissa lupaharkinnan yhteydessä. Kunta katsoo tämän olevan riittävää rakennusjärjestyksen ohjaavan luonteen huomioon ottaen, eikä erillistä viittausta lukuun 24.4 ole tarpeen lisätä lukuun 24.1.

ELY-keskus pitää hyvänä asiana, että hulevesien osalta määräyksiä on kehitetty, ja että rakentamislupahakemuksen liitteenä tulisi selvittää hulevesiratkaisujen järjestäminen.

Maanpäälliset ja luontopohjaiset ratkaisut hulevesien viivyttämiseen ensisijaisena vaihtoehtona maanalaisiin verrattuna nähdään positiivisena asiana. Toimivat ja kapasiteetiltaan riittävät tulvareitit olisi hyvä ottaa huomioon rakentamista suunnitellessa. Työmaavesien hallitaan ja käsittelyyn olisi hyvä kiinnittää huomioita, sillä rakentamisen aikaiset hulevedet ovat poikkeuksetta laadultaan huonoja. Hulevedet huuhtovat mukaansa kiintoainetta, ravinteita ja haitallisia aineita, ja kaikista eniten aiheutuu kiintoaine-, fosfori- ja typpikuormitusta. Varsinkin häiriintyneistä maakerroksista kiintoainetta huuhtoutuu helposti ja saattaa aiheuttaa kuormitusta vesistöön. ELY-keskus muistuttaa ilmastonmuutoksen aiheuttaman lisän huomioimisesta rankkasateisiin, kun hulevesien käsittelyä mitoitetaan. Ilmastonmuutos olisi ajankohtaisena teemana hyvä tuoda esiin myös rakennusjärjestyksen tavoitteenasettelussa ja yleisessä esittelyosassa.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksessä on annettu hulevesien hallintaa koskevaa ohjausta, ja rakentamislupahakemuksen yhteydessä edellytetään rivi- ja kerrostalojen ja niitä suurempien rakennusten kohdalla selvitystä hulevesiratkaisujen järjestämisestä. Kunta katsoo, että työmaa-aikaisten hulevesien hallintaa ja käsittelyä koskeva ohjaus on rakennusjärjestyksessä riittävä ja sitä täydennetään tarvittaessa lupaharkinnan yhteydessä annettavin ehdoin. Ilmastonmuutoksen vaikutukset, erityisesti rankkasateiden yleistyminen, huomioidaan hulevesien hallintaa koskevassa ohjauksessa.

Kappaleen 24.6 Natura-alueita ja muita luonnonsuojelullisesti tärkeiden alueiden kohtaa on tarpeen vielä täsmentää direktiivilajien osalta. ELY-keskus esittää, että kohtaa muokataan siten, että siinä tuodaan esiin Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävät eläinlajit, kuten liito-orava, viitasammakko, lepakot sekä eräät sudenkorennot, ja että näiden elinympäristöjen säilyttäminen otetaan huomioon rakennushankkeita valmisteltaessa yhteistyössä ympäristöviranomaisten kanssa. Samoin tulisi menetellä kasvillisuuden merkittävien kohteiden, erityisesti uhanalaisten ja rauhoitettujen kasvien osalta. Lausunnon

mukaan tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä tulisi pyytää lausunto ELY-keskukselta vakituisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon rakentamiselle uhanalaisten lajien esiintymisalueiden läheisyydessä, ja rakennushankkeeseen ryhtyvän tulisi selvittää uhanalaisten lajien esiintyminen rakennuspaikalla ja esittää tarvittaessa suunnitelma näiden huomioon ottamisesta.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestystä täsmennetään direktiivilajien huomioon ottamisen osalta. Määräyksissä tuodaan esille Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eläinlajien ja uhanalaisten sekä rauhoitettujen kasvilajien elinympäristöjen säilyttämisen huomioon ottaminen rakennushankkeita valmisteltaessa. Selvitysvelvollisuus ja tarvittavat toimenpiteet kytketään lupamenettelyyn ja lausunto ELY-keskukselta pyydetään tarvittaessa rakentamis- tai poikkeamisluvan yhteydessä. Rakennusjärjestyksen määräykset muotoillaan siten, että ne tukevat luonnonsuojelulainsäädännön soveltamista ja viranomaisyhteistyötä ilman, että rakennusjärjestys korvaa muuta lainsäädäntöä tai lupaharkintaa.

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

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksessä täsmennetään suojeluun varattuja alueita koskevaa ohjausta siten, että Natura-alueilla, luonnonsuojelualueilla sekä kaavoissa osoitetuilla suojelualuevarauksilla ei lähtökohtaisesti sallita rakentamistoimenpiteitä. Mahdollinen poikkeaminen arvioidaan tapauskohtaisesti voimassa olevan lainsäädännön mukaisin menettelyin, kuten poikkeamis- tai lupamenettelyn yhteydessä, ja tarvittaessa yhteistyössä toimivaltaitten viranomaisten kanssa. Rakennusjärjestyksen määräykset muotoillaan selkeiksi ja yksiselitteisiksi rakennusjärjestyksen ohjaava luonne huomioon ottaen.

Myös laiturin rakentajan (kohta 22.8) tulee tarkistaa ennen rakennustoimiin ryhtymistä, että laiturin alueelle ei sijoitu luontodirektiivin liitteen IV a lajien, kuten viitasammakon ja tiettyjen sudenkorentolajien, elinympäristöjä. Mainittujen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksen kohdassa 22.8 laitureita koskevaa ohjausta täsmennetään siten, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvollisuudeksi kirjataan tarvittaessa luontodirektiivin liitteen IV a lajien esiintymisen selvittäminen laiturin sijoitusalueella ennen rakennustoimiin ryhtymistä.

Rakennusten purkamista koskevissa määräyksissä (luku 9) tulee tuoda esille myös velvollisuus selvittää, onko purettavissa rakennuksissa mahdollista olla lepakoiden käytössä olevia päiväpiilopaikkoja. Rakennuksen lepakopotentiaalia nostavat esimerkiksi seuraavat rakenteet: ullakot, vintit, hormit, kellarit. Mikäli rakennuksessa on lepakoille soveltuvia päiväpiilopaikkoja, tulee havainnoida, onko rakennuksissa merkkejä lepakoiden oleskelusta (raapimisjäljet, ulosteet, syönnökset). Mikäli merkkejä lepakoiden oleskelusta havaitaan, tulee tehdä tarkempi lepakkoselvitys. Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit ovat tiukasti suojeltuja lajeja, joiden lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulaki 78 §).

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksen luvussa 9 purkamista koskevia määräyksiä täsmennetään siten, että rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudeksi kirjataan tarvittaessa selvittää, onko purettavassa rakennuksessa lepakoille soveltuvia päiväpiilopaikkoja ennen purkamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Mikäli rakennuksessa havaitaan lepakoiden oleskeluun viittaavia merkkejä, edellytetään asianmukaisen lepakkoselvityksen laatimista.

Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla: Termin "tärkeä pohjavesialue" tulkitaan useasti viittaavan vain 1- ja 1E-luokan pohjavesialueisiin. Suositeltavampaa on käyttää termiä "pohjavesialue" tai "tärkeä taivedenhankintaan soveltuva pohjavesialue". Pohjavesialueet luokitellaan luokkiin 1, 2, 1E, 2E ja E.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksessä käytetty termi "tärkeä pohjavesialue" korvataan termillä "pohjavesialue".

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

Toimivaltainen ympäristöviranomaisen, tällä hetkellä ELY-keskus, arvioi tarvittaessa vesilain mukaisen lupatarpeen ja antaa siitä lausunnon.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että termiä "maalämpökaivo" ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa. Hallituksen esityksen 139/2022 mukaan lähellä maan pintaa sijaitseva lämmönkeräin ei edellytä lupaa, eikä tällaisesta toimenpiteestä siten voida antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksen määräys kohdistuu luvanvaraiseen toimenpiteeseen, jolla voi olla vaikutuksia maaperään ja pohjaveteen. Rakennusjärjestyksen jatkovalmistelussa harkitaan määräyksen antamista energiakaivojen rakentamisen kieltämiseksi pohjavesialueilla.

Rakennusjärjestyksessä ei ole annettu pohjaveden suojeluun liittyviä rakentamisen aikaisia ohjeita työmaille liittyen muun muassa työmaavesien hallintaan, työkoneiden tankkaamiseen ja säilyttämiseen sekä polttoaineiden ja kemikaalien varastointiin. ELY-keskus pyytää jatkossa varmistamaan ohjeiden saatavuuden, mikäli niitä ei sisällytetä osaksi rakennusjärjестystä.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakentamisen aikainen pohjaveden suoje lu, mukaan lukien työkoneiden tankkaaminen ja säilyttäminen sekä polttoaineiden ja kemikaalien varastointi, on ohjattu kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä. Näiden määräysten katsotaan antavan riittävän ja tarkoituksenmukaisen ohjauksen, eikä erillisten määräysten antamista rakennusjärjestyksessä pidetä tarpeellisenä. Ympäristönsuojelumääräyksiä sovelletaan myös rakennushankkeiden työmaavaiheessa erityisesti pohjavesialueilla.

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

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että ajantasaiset pohjavesialuerajaukset ovat tarkistettavissa kunnan karttapalvelussa

Pälkäneen kunnan alueella on mustaliuske-esiintymiä (kallioperäkartta 1:200 000, GTK), jotka voivat rajoittaa alueen maankäyttömahdollisuuksia. ELY-keskus pitää tärkeänä tämän tiedon esiintuomista myös rakennusjärjestyksessä.

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

Vastine

Rakennusjärjestyksen ehdotukseen tullaan lisäämään mm. mustaliuskeen esiintymisestä ja sen aiheuttamista rajoituksista rakentamiseen.

Laiturin luvanvaraisuudesta vapauttamisen osalta rakennusjärjestysluonnoksessa esitetyt enimmäispituus ja pinta-ala ovat ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asianmukaiset. Pienehkön laiturin sijaan ELY-keskus suosittelee viittaamaan pienehköön yksityiseen laituriin.

Mikäli laiturin on tätä suurempi tai muutetaan täyttämällä vesialuetta maa-alueeksi vähäistä enemmän, tulee hankkeen vesilain mukaisen luvan tarve selvittää etukäteen toimivaltaiselta ympäristöviranomaiselta. Tämä on hyvä huomioida ja tuoda esiin sekä yksityisiä että julkisia laitureita koskevissa rakennusjärjestyksen osioissa.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksen jatkovalmistelussa täsmennetään sanamuotoa siten, että määräyksissä viitataan pienehköön yksityiseen laituriin. Lisäksi rakennusjärjestyksessä otetaan huomioon, että mikäli laiturin ylittää rakennusjärjestyksessä määritellyt mitat tai vesialuetta muutetaan täyttämällä vähäistä enemmän, tulee hankkeen vesilain mukaisen luvan tarve selvittää etukäteen toimivaltaiselta ympäristöviranomaiselta.

ELY-keskus pitää hyvänä asiana, että asekaava-alueen ulkopuolisilla alueilla rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa ei ole pienennetty 2000 m²:stä. Tämä osaltaan ehkäisee suunnittelemattomien asutustihentymien kehittymistä ja siten vähentää mahdollisuutta vesihuoltolain 6 §:n mukaisen kunnan vesihuollon järjestämisvelvoitteen muodostumiseen.

ELY-keskus toteaa, että Pälkäneen kunnan vuoden 2016 rakennusjärjestyksessä on varsinaisen määräyksen lisäksi koottu rakennuspaikkaan liittyen myös hyviä ohjeita rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Tämän tyyppiselle ohjaukselle olisi varmasti tarvetta edelleen.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että lausunnossa esitetyt huomiot on merkitty tiedoksi.

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (jäljempänä LjMTL, Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 503/2005 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX[®]) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista niin asemakaava-alueella kuin asemakaava-alueen ulkopuolella. Etenkin LjMTL:n säädökset koskien kulkuyhteyksien järjestämisestä maanteiltä, tiealueelle ja maantien suoja-alueelle sekä tien viereen rakentamista ovat merkittäviä sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden kannalta. LjMTL:n 3. luvussa annetaan maantiehen kohdistuvia toimenpiteitä koskevia määräyksiä ja PI-RELY/4945/2015 7/7

lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset". 4. luvussa annetaan maantiealueen ulkopuolisia alueita koskevia maankäyttörajoituksia, joiden esittäminen rakennusjärjestyksessä olisi tarkoituksenmukaista. Vaihtoehtoisesti rakennusjärjestyksessä voisi olla viittaus "Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset".

Lisäksi Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue haluaa vielä muistuttaa, että maanteiden varteen rakennettaessa tai hankkeen synnyttäessä merkittäviä liikennevaikutuksia on eri rakentamista koskevista lupahakemuksista kuultava ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueella naapurina (Rakentamislaki luku 6).

Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen taikka hankkeen sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta.

Pirkanmaan ELY-keskus korostaa vielä Rakentamislain 36 § mukaisesti rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta mm. liikennemelun huomioimisesta rakentamishankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheeseen lisätään maininta maanteitä koskevan lainsäädännön asettamista rajoituksista ja määräyksistä maanteiden varteen rakennettaessa. Maanteihin liittyvä kuuleminen ja menettelyt tapahtuvat voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti, eikä niitä katsota tarpeelliseksi erikseen toistaa rakennusjärjestyksessä. Lisäksi rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus perustuu Rakentamislain 36 §:ään ja koskee myös liikennemelun huomioimista rakentamishankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa. Velvollisuus otetaan huomioon lupaharkinnan yhteydessä, eikä sitä ole tarpeen erikseen toistaa rakennusjärjestyksessä.

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO 22.11.2024

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että rakennusjärjestyksessä on huomioitu hyvällä tavalla maakuntamuseon ehdotukset arkeologisista kohteista. Seuraavat huomiot on kuitenkin vielä syytä lisätä rakennusjärjestykseen. Museovirasto on laatinut valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin (VARK). Hankkeessa on määritetty manner-Suomen merkittävimmät arkeologiset kohteet. Valtioneuvoston on hyväksynyt sen maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 17.11.2024. VARK-inventointi ja sen määrittämät kohteet tulee lisätä s. 24 olevaan luetteloon arvokkaista kulttuuriympäristöistä ja kohteista. Pälkäneellä on hyväksytty kuusi VARK-aluetta: 100042 Epaalan rautakauden muinaisjäännökset, 100493 Kostianvirta, 101249 Pappila, 01350 Rauniokirkko, 101333 Salminkallio ja 101263 Vanha kalkkikaivos.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että inventoinnin mukaiset kohteet lisätään rakennusjärjestyksen sivulla 24 olevaan luetteloon arvokkaista kulttuuriympäristöistä ja kohteista.

Rakennusjärjestyksen sivulla 26 olevan kappaleen 24.5 otsikko Muinaisjäännökset tulee muuttaa muotoon Muinaisjäännökset ja muut arkeologiset kohteet. Kappaleeseen olisi lisäksi hyvä lisätä maininta siitä, että muinaisjäännösten ohella on muitakin arkeologisia kohteita, jotka voivat vaikuttaa selvitystarpeeseen ennen rakentamista ja mahdollisiin arkeologisiin tutkimuksiin. Tällaisia ovat esimerkiksi muut kulttuuriperintökohteet, kuten yhä

käytössä olevat historialliset kylätontit. Rakennusjärjestyksen liitteeksi on syytä lisätä luettelo ja kartta kunnan alueelta tunnetuista kiinteistä muinaisjäännöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista. Lisäksi Pirkanmaan maakuntamuseo muistuttaa, että muinaismuistolain (1963) uudistus on vireillä ja voi vaikuttaa jatkossa rakennusjärjestykseen ja maankäyttöön muinaisjäännösalueilla.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksen luvun 24.5 otsikko muutetaan muotoon ”Muinaisjäännökset ja muut arkeologiset kohteet”. Kappaletta täsmennetään siten, että siinä todetaan muinaisjäännösten lisäksi olevan myös muita arkeologisia kohteita, kuten historiallisia kylätontteja, joilla voi olla vaikutusta rakentamista koskeviin selvitys- ja tutkimustarpeisiin. Rakennusjärjestykseen ei liitetä erillistä luetteloja tai karttaa arkeologisista kohteista, vaan ajantasaiset tiedot kiinteistä muinaisjäännöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista ovat saatavilla kunnan karttapalvelussa. Kunta toteaa lisäksi, että muinaismuistolain uudistusta seurataan ja rakennusjärjestystä tarkistetaan tarvittaessa lainsäädännön muutosten edellyttämällä tavalla.

Rakennusjärjestysluonnoksen 3 §:ssä ”Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot” todetaan, että: ”Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvitettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojenlausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.” Pirkanmaan maakuntamuseo pitää kirjausta lähtökohtaisesti erinomaisena. Juuri riittävän ajoissa hankittu tieto on avainasemassa, jotta kulttuuriympäristön arvot saadaan onnistetuksi sovitettua osaksi uusia rakennushankkeita. Maakuntamuseo esittää kuitenkin sanamuotoa ’suojeltuun kohteeseen’ muutettavaksi muotoon ’kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kohteeseen’. Varsinainen suojele saattaa puuttua hyvinkin merkittävilta rakennuskohteilta, mikäli niiden kaavoitus ei ole ajan tasalla. Viittaus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kohteeseen tuo näin ollen paremmin ilmi tavoitteen rakennusten arvojen huomioimisesta osana hankkeiden suunnittelua. Myös pykälä 15.2 ”Selvitysvaatimukset”, jossa todetaan että ”rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmastolosuhteista”, tukee erinomaisesti onnistunutta kulttuuriympäristöarvojen huomioimista rakennushankkeissa.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksen 3 §:n sanamuotoa täsmennetään siten, että viittaus ”suojeltuun kohteeseen” muutetaan muotoon ”kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kohteeseen”.

Rakennusjärjestysluonnoksen 14 §:ssä käsitellään suunnittelutarvealueen määrittämistä viittaamalla alueidenkäyttölakiin. Aluerajaus jää rakennusjärjestyksen luonnoksessa vielä

epäselväksi. Lähtökohtaisesti Pirkanmaan maakuntamuseo näkee suunnittelutarvealueet tärkeäksi osaksi Pälkäneen maankäytön suunnittelua ja rakentamisen ohjausta, koska Pälkäneellä on huomattavat laajoja ja merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueita, joista osa ei ole kaavoituksen piirissä.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ei ole osoitettu erikseen suunnittelutarvealueita, eikä niiden osoittamista katsota tarpeelliseksi myöskään rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä. Suunnittelutarvealueet määräytyvät ensisijaisesti alueidenkäyttölain perusteella ja suunnittelutarpeen arviointi tehdään tapauskohtaisesti lupamenettelyn yhteydessä. Kulttuuriympäristön arvot otetaan huomioon osana tätä harkintaa riippumatta siitä, onko aluetta erikseen osoitettu suunnittelutarvealueeksi rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestyksellä on tarkoitus ohjata aurinkopaneelien ja lämpöpumppujen asentamista. Niiden osalta on huomioitu asianmukaisesti paneelien ja ulkoyksiköiden sijoittamiseen liittyvät kaupunkikuvalliset ja rakennukseen sopeuttamiseen liittyvät reunaehdot. Suojeltujen rakennusten ja arvokkaiden kulttuuriympäristöjen osalta ohjajataan vielä tarkemmin sijoittamista katujulkisivujen ulkopuolelle. Maakuntamuseo esittää vielä harkittavaksi, että suojelluissa kohteissa suositeltaisiin lämpöpumppujen ulkoyksiköiden sijoittamista paitsi katujulkisivun myös pääjulkisivun ulkopuolelle sekä maatuen varaan, seinästä irralleen. Järjestelmien asentaminen on pitkälti vapautettu luvan hakemisesta. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää tätä linjausta kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdollisena, mutta toteaa, että näiden vihreään siirtymään liittyvien järjestelmien suunnitteluun olisi hyvä antaa myös ohjausta. Aiheesta on julkaistu Ympäristöministeriön toimesta opas Vähähiiliset energiamuodot kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa: Kokemuksia esimerkkikohteista (Ympäristöministeriö, 2024). Esimerkiksi tähän oppaaseen voisi johdattaa linkin kautta rakennusvalvonnan internet-sivuilta tietoa etsiviä. Myös Pirkanmaan maakuntamuseo on laatinut omat, lyhyet ohjeet aurinkopaneelien ja lämpöpumppujen asentamisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Ohjeet löytyvät museon internet-sivuilta.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksen määräykset pidetään yleispiirteisinä rakennusjärjestyksen ohjaava luonne huomioon ottaen, eikä yksityiskohtaisia teknisiä sijoittamisratkaisuja sisällytetä määräyksiin. Kunta katsoo kuitenkin perustelluksi tukea hyvää suunnittelua ja ohjausta muilla keinoin ja rakennusvalvonnan verkkosivuilla voidaan ohjata tietoa etsiviä Ympäristöministeriön julkaisemaan oppaaseen sekä Pirkanmaan maakuntamuseon laatimiin ohjeisiin. Yksityiskohtaisempi harkinta tehdään tarvittaessa lupamenettelyn ja neuvonnan yhteydessä.

Rakennusjärjestys täydentää myös purkamista koskevaa lainsäädäntöä. Pykälässä 42.2 "Selvitysvaatimukset" todetaan, että joissakin tapauksissa rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää selvityksen laatimista purettavaksi suunnitellun rakennuksen historiallisista tai rakennustaiteellisista arvoista. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää tätä hyvänä kirjauksena ja esittää kohtaan lisättäväksi myös mahdollisuuden edellyttää selvitystä rakennuksen kunnosta esimerkiksi niissä tilanteissa, joissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todettu, mutta kaavoitustilanteesta johtuen vailla suojelustatusta oleva rakennus haluttaisiin purkaa vedoten sen heikkoon kuntoon.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että pykälän 42.2 selvitysvaatimuksia täsmennetään siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi tapauskohtaisesti edellyttää myös selvitystä purettavaksi esitetyn rakennuksen kunnosta, erityisesti silloin, kun purkamista perustellaan rakennuksen huonolla kunnolla ja kohteella on tunnistetuja kulttuurihistoriallisia arvoja. Selvitysvaatimusten tarkoituksena on varmistaa riittävät lähtötiedot purkamisharkinnan tueksi lupamenettelyn yhteydessä.

PIRKANMAAN LIITTO 11.11.2024

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

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestystä ei täydennetä erillisillä liitekartoilla tai numeroiduilla alueluetteloilla, vaan ajantasaiset maakuntakaavojen arvoalueet ovat nähtävissä kaavakartoilla ja kunnan karttapalvelussa. Kunta katsoo, että tämä menettely turvaa arvoalueiden huomioon ottamisen rakennusjärjestyksen yleispiirteinen luonne huomioon ottaen.

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELIJA 15.11.2024

Rakennusjärjestysluonnoksessa on havaittu keskeneräisiä tekstilaatikoita ja muotoiluun liittyviä epäselvyyksiä.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheessa kesken-eräiset tekstiosiot poistetaan ja asiakirjan rakenne sekä kieliasu viimeistellään.

Pirkanmaan liiton lausunto liitekartoista olisi hyvä huomioida.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että Pirkanmaan liiton lausunto on käsitelty palauteraportissa. Rakennusjärjestykseen ei lisätä liitekarttoja, vaan ajantasaiset kaava- ja arvoalueaineistot ovat saatavilla kaavakartoilla ja kunnan karttapalvelussa.

Rakennusjärjestysluonnoksessa on kieliasuun ja yksittäisiin kirjoitusvirheisiin liittyviä huomioita.

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että kieliasu, terminologia ja kirjoitusvirheet korjataan rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheessa.

Puistomuuntamoiden ja vastaavien laitteiden sijoittelu on aiheuttanut haittaa maankäytön suunnittelulle; lisäohjaus olisi tarpeen. (4 §)

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että teknisten laitteiden sijoittelua ohjataan ensisijaisesti kaavoituksen ja lupaharkinnan kautta. Rakennusjärjestyksen jatkovalmistelussa arvioidaan, onko puistomuuntamoiden sijoittamisesta mahdollista antaa yleisluonteista ohjausta rakennusjärjestyksessä.

Mainoslaitteita koskeva määräys ei välttämättä huomioi riittävästi liikenneturvallisuutta, pyöräilyä, kunnossapitoa tai pysäköintiä. (13.3 §)

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että katu- ja yleisille alueille sijoittuvien laitteiden osalta liikenneturvallisuus ja katualueen toimivuus huomioidaan lupaharkinnan yhteydessä. Tarvittaessa määräyksiä täsmennetään ehdotusvaiheessa.

Miten toimitaan, jos riittävät eläinten ulkotarha- tai laidunalueet sijoittuvat rakennuspaikan ulkopuolelle? (18 §)

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että tällaiset tilanteet arvioidaan tapauskohtaisesti lupamenettelyn yhteydessä, huomioiden toiminnan luonne, alueen kaavatilanne ja ympäristövaikutukset.

Määräys voi johtaa virheelliseen tulkintaan asemakaavan istutettavaksi osoitettujen alueiden osalta. (30.2 §)

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että asemakaavan istutettavaksi tai puustoisena säilytettäväksi osoitetut alueen osat toteutetaan asemakaavan mukaisesti kokonaisuudessaan. Rakennusjärjestyksen määräystä täsmennetään ehdotusvaiheessa tulkintaongelmien välttämiseksi.

Koskeeko määräys myös aurinkopaneeleita, jotka sijoitetaan avoimille peltoalueille? (31 §)

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että aurinkopaneelien sijoittamista arvioidaan tapauskohtaisesti rakennuspaikan sijainnin, kaavatilanteen ja maisemavaikutusten perusteella.

Teollisuusalueilla ajoneuvoliittymän leveyteen tulisi voida myöntää poikkeuksia. 37.1 §)

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan myöntää poikkeamia.

Autopaikkamääräyksissä tulisi huomioida eri käyttötarkoitukset. Latauspisteiden dokumentointitasoa tulisi harkita. (38.1 §)

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että latauspisteitä koskevat vaatimukset perustuvat lainsäädäntöön. Yleismääräystä autopaikkojen määrästä eri käyttötarkoituksen rakennuksille täsmennetään.

Polkupyöräpaikat tulisi toteuttaa runkolukittavina erityisesti liike- ja julkisissa rakennuksissa. (38.2 §)

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Onko ulkovarastointitilan velvoite aina tarpeellinen? (39.2 §)

Vastine

Pälkäneen kunta toteaa, että korjataan määräys koskemaan varastointitiloja yleensä.

Kirjauksen merkitys esteettömyyden osalta jää epäselväksi. (43.2 §)

Vastine

Kirjaus poistettu.

60 % rakennusoikeus voi johtaa ympäristöön sopimattomaan rakentamiseen.

Vastine

Rakennusoikeuden enimmäismäärä täsmennetään 40 prosenttiin.

MIELIPITEET

HENKILÖ 1, 25.10.2024

Miten Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksessä huomioidaan maanomistajien yhdenvertaisuus ranta-alueille rakentamisen poikkeamisluvista päätettäessä? Onko olemassa erityisiä periaatteita tai kriteerejä, joilla yhdenvertaisuus varmistetaan päätöksenteossa?

Mielestäni tällaisiin kysymyksiin tulisi löytyä jonkinlaiset vastaukset rakennusjärjestyksestä. Tärkeää tietoa esimerkiksi kesäpaikkaa etsiville ulkopaikkakuntalaisille.

Vastine

Rakennusjärjestyksen rooli ranta-alueiden rakentamiseen on tyypillisesti ranta-asemakaavoja ja rakentamiseen oikeuttavien yleiskaavojen alueilla osoittaa tarpeen mukaan kaavaa täydentäviä määräyksiä. Kaavoittamattomilla alueilla annetaan luonnoksen mukaan määräyksiä rakennusoikeudesta, rakennuspaikan koosta, rakennusten etäisyyksistä rantaviivasta (lupakynnyksen ylittävät) jätevesien käsittelystä jne. Alueidenkäyttölainsäädännön (lupakynnyksen ylittävät) määrää edelleen 72 § ranta-alueen suunnittelun tarpeesta:

Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan, meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Alueidenkäyttölain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annettusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisharkinnassa ei voida kaavoituksen tapaan päättää tietyistä rantarakentamisen mitoituserusteista ja ratkaista yksittäisiä poikkeamishakemuksia pelkästään soveltaen ennalta päätettyä mitoituserustetta. Eli

poikkeamisharkintaa ei voida tehdä yksinomaan rantaviivan laskennalla ja kilometrikohtaisen enimmäistehokkuuden määrittämisellä. Rakentamisoikeus tulisi ratkaista pääsääntöisesti kaavalla. Ranta-alueella myönteisen poikkeamispäätöksen edellytyksenä on muun ohella, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Kaavaa laadittaessa on taas otettava huomioon mm. se, että suunniteltu rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja rannalle jää riittävästi yhteistä rakentamatonta rantaviivaa. Poikkeamisluvilla ei voida myöntää yhtä paljon rakennusoikeutta, kuin kaavalla, näin mahdollistetaan alueen suunnitteluvara. Näistä syistä rakennusjärjestykseen ei voida sisällyttää määräyksiä tai ohjeita poikkeamislupien käsittelystä kaavoittamattomilla ranta-alueilla

HENKILÖ 2, 29.10.2024

Lueskelin Pälkäneen rakennusjärjestelmä-luonnosta ja jäin miettimään mm. seuraavaa kirjausta:

2. Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

”Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntoinen vapaa-ajanasuinrakennus talousrakennuksineen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1½. Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia ja harjakorkeudeltaan päärakennusta matalampia. Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 180 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeus on kuitenkin 120 k-m² mikäli 6 %:n laskusäännön mukaan laskettuna rakennusoikeudeksi tulee sitä vähemmän.”

Toisaalla rakennusjärjestyksessä on esitetty, että tietyt rakennukset eivät edellytä rakennuslupaa. Tarkoittaako kirjaus lupaa edellyttävien talousrakennusten osalta sitä, että kaikki talousrakennukset rantarakennuspaikalla tarvitsevat luvan vai tarkoittaako se, että kirjaus koskee vain lupaa edellyttäviä talousrakennuksia eikä esim. toisaalla luvasta vapautettuja rakennuksia ja rakennelmia? Tämän saattaa tulkita kumminpäin tahansa.

Rakennusoikeuden vaikutteita voisi korostaa, kun kerrotaan lupamenettelystä vapautettujen rakennuksien ominaisuuksista. Toisaalla voisi olla syytä mainita lupamenettelystä vapautettujen rakennusten spekseistä, sijoittelusta tontille ym. Toinen asia mikä pisti silmään, on vanhojen tulisijojen ja savuhormien korvaaminen uusilla ilman rakennuslupaa. Tämä on riskialtista. Jos 200 vuotta vanhassa rakennuksessa on ollut jonkinlainen tulisija ja hormi niin onko puitteet uuden tulisijan ja savuhormin osalta kunnossa? Toisaalla jos rakentaa uuden 28 m²:n saunarakennuksen niin voiko siinä olla puulämmitteinen kiuas, jos rakentaminen muuten ei vaadi rakennuslupaa?

Poikkeamisluvasta kaavoittamattomille ranta-alueille ei tainnut olla mitään mainintoja? Uusi rakentamislaki varmasti antaa tarkempia vastauksia mutta se ei välttämättä tavoita maallikkorakentajaa. Näen, että uudistus on tarpeen mutta rakennusjärjestyksen

kirjauksien on syytä olla yksiselitteisiä ja maallikolle helposti avautuvia, jotta rakennusvalvonta ei jatkossa ruuhkaudu kyselyihin ja valituksiin.

Vastine

RakJ kohdassa 16.2 määrättäisiin loma-asumiseen tarkoitettu rakennuspai- kasta ranta-alueella. Rakentamislain tulesa voimaan, määrää rakentamislain 42 § 1 momentti tyhjentävästi rakennuskohteet, jotka jatkossa tarvitsevat rakenta- misluvan:

- 5) *asuinrakennus;*
- 6) *kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;*
- 7) *kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;*
- 8) *yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;*
- 9) *vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;*
- 10) *vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;*
- 11) *energiakaivo;*
- 12) *erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.*

Lupakynnyksen alle (alle 30 m²/120 m³ tai alle 50 m² katos) jäävien rakennuskoh- teiden osalta ei jatkossa tarvita rakentamislupaa. Rakennusjärjestyksessä voi- daan antaa paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallista ja sopivaa rakenta- mista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäris- tön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Ra- kennusjärjestyksen määräys ei voi olla siis lupakynnystä nostava. Rakentamis- lupa tarvitaan ranta-alueella, kun rakentamislain 42 § 1 momentin mukainen lu- pakynnys ylittyy. Alle 30 m² talousrakennus ei jatkossa lain mukaisesti tarvitse rakentamislupaa.

Rakennusoikeutta kiinteistöllä tulee jatkossakin olla, että voi lupakynnyksen alit- tavan rakennuskohteen rakentaa. Käytännössä jos kiinteistön rakennusoikeutta ei ole riittävästi ja rakennusoikeus ylittyy, vaikka vain 2 m², tulee jatkossa hakea poikkeamislupa rakennusoikeuden ylitykselle, vaikka itse rakentaminen ei sitten vaadi enää lupaa (alle 30 m²). Rakentamislain 17 § määrätään rakennusjärjestyk- sestä ja 3 momentin mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voivat mm. kos- kea rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa, rakenta- mislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja

sijoittamista sekä sen sopeuttamista ympäristöön. Jatkossa siis, jos rakennus- kohde ei vaadi RakL 42 § mukaisen listauksen mukaan rakentamislupaa, ei mm. sen koosta, sijoittamista ja sopeuttamisesta ympäristöön voida määrätä raken- nusjärjestyksessä.

RakJ 23.2 vapauttaisi luvanvaraisuudesta uuden savupiipun ja tulisijan asentami- nen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle. Eli jos tulisi muutoksia

tulisijaan/hormiin, muutokselle tulee hakea lupa. Toisaalta asiaa on mietitty myös, kuten itsekin totesit, uuden rakennuksen rakentamisen osalta. Jatkossa alle 30 k-m² puukiukaan ja tulisijan omaava sauna ei tarvitse rakentamislupaa. Tietysti kaikkia rakentamismääräyksiä tulee molemmissa tapauksessa noudattaa, mutta se jää hankkeeseen ryhtyvän vastuulle.

Rakennusjärjestyksen rooli ranta-alueiden rakentamiseen on tyypillisesti ranta-asemakaavoja ja rakentamiseen oikeuttavien yleiskaavojen alueilla osoittaa tarpeen mukaan kaavaa täydentäviä määräyksiä. Kaavoittamattomilla alueilla annetaan luonnoksen mukaan määräyksiä rakennusoikeudesta, rakennuspaikan koosta, rakennusten etäisyyksistä rantaviivasta (lupakynnyksen ylittävät) jätevesien käsittelystä jne. Alueidenkäyttölaki määrää 72 § ranta-alueen suunnittelun tarpeesta:

Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan, meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Alueidenkäyttölain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annettusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 13) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 14) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 15) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 16) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

1)

Poikkeamisharkinnassa ei voida kaavoituksen tapaan päättää tietyistä rantarakentamisen mitoitusperusteista ja ratkaista yksittäisiä poikkeamishakemuksia pelkästään soveltaen ennalta päätettyä mitoitusperustetta. Eli poikkeamisharkintaa ei voida tehdä yksinomaan rantaviivan laskennalla ja kilometrikohtaisen enimmäistehokkuuden määrittämisellä. Rakentamisoikeus tulisi ratkaista pääsääntöisesti kaavalla. Ranta-alueella myönteisen poikkeamispäätöksen edellytyksenä on muun ohella, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Kaavaa laadittaessa on taas otettava huomioon mm. se, että suunniteltu rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja rannalle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa. Poikkeamisluvilla ei voida myöntää yhtä paljon rakennusoikeutta, kuin kaavalla, näin mahdollistetaan alueen suunnitteluvара. Näistä syistä rakennusjärjestykseen ei voida sisällyttää määräyksiä tai ohjeita poikkeamislupien käsittelystä kaavoittamattomilla ranta-alueilla.

HENKILÖ 3, 22.11.2024

Muutamia huomioita rakennusjärjestysluonnoksesta:

Pykälä 16.2 kohta 3 lupaa edellyttävän talousrakennuksen kerrosluku. Sen perusteella siis talousrakennus, johon ei edellytetä rakentamislupaa voi olla kaksikerroksinen. Mitä määräyksellä tavoitellaan? Matalia talousrakennuksia ranta-alueella yleisesti. Luhtiaitta kaksikerroksisena voi tulla rakennettavaksi myös ranta-alueella vaikka ei ehkä alle 30 m²:senä mutta voi sopia joissain tapauksissa maisemaan.

Pykälä 17.2 kohta 3. maatilán toisen asuinrakennuksen sijoitusta maatilalla ei rajoiteta?

Pykälä 21: Rakennusten, jotka eivät edellytä lupaa, etäisyyttä rannasta ei rajoiteta lainkaan, paitsi keskivedenkorkeuden perusteella alueilla, jossa ei ole ranta- tai rantaosayleiskaavaa? Olisiko rantaetäisyys myös hyvä rajata koskemaan jollain lailla ilman lupaa rakennettavia esim. varastoja ja grillikatoksia maisemallisesta syystä?

Pykälä 22.8 laitureiden määrä asuintonteilla. Useamman laiturin tarve on monesti käytännön sanelema tarve. Tarvitaan uimalaituri saunan läheisyyteen ja mahdollisesti rakennusten sijoittelusta riippuen ja rannan rantasyvyydestä riippuen toinen veneille tai mökin eteen oleiluun. Esitetyt laiturin koot ovat kohtuulliset normaalisyyvyisessä rannassa. Käsitteäkseni näin kirjoitettuna toisen laiturin toteuttaminen edellyttää poikkeuslupaa, koska laiturin rakentaminen ei muuten edellytä Rakentamislain § 42 mukaista lupaa.

Vastine

16.2 § kohta 3 – Talousrakennuksen kerrosluku

Määräyksen tavoitteena on ensisijaisesti ohjata ranta-alueiden rakentamista siten, että päärakennukseen nähden alisteiset talousrakennukset pysyvät mittakaavaltaan matalina ja maisemaan sopivina silloin, kun kyse on luvanvaraisesta rakentamisesta. Lupaa edellyttämättömät rakennukset ovat kooltaan rajattuja (RakL 42 §), jolloin niiden mittakaava on lähtökohtaisesti vähäinen eikä niillä yleensä ole merkittävää maisemallista vaikutusta.

17.2 § – Maatilán toisen asuinrakennuksen sijoittuminen

Määräyksessä sallitaan sukupolvenvaihdokseen liittyvä toinen asuinrakennus, mutta sen sijoittumista ei ole yksityiskohtaisesti rajattu.

Rakennusjärjestyksen tarkoituksena ei ole estää maatilán toiminnallisesti tarkoituksenmukaista pihapiirin muodostumista. Sijoittumista ohjaavat kuitenkin yleiset maisemaan sopeutumista koskevat määräykset (5 § ja 31 §) sekä ranta-alueita koskevat erityismääräykset. Käytännössä toinen asuinrakennus tulee sijoittaa osaksi maatilán olemassa olevaa tilakeskusta siten, että maisemallinen hajautuminen ja yhdyskuntarakenteen hallitsematon leviäminen vältetään.

Jatkovalmistelussa voidaan harkita sanamuodon täsmentämistä tilakeskukseen sijoittumisen osalta.

21 § – Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakentamislain 17 §:n 3 momentissa säädetään tyhjentävästi niistä asioista, joista rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä. Säännöksen mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea pääosin 42 §:n 1 momentin mukaisia rakentamislupaa edellyttäviä rakennuskohteita sekä eräitä muita erikseen lueteltuja seikkoja.

Rakennusjärjestyksellä ei siis voida määrätä luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten etäisyydestä rantaviivasta.

Asia arvioidaan jatkovalmistelussa sen osalta, onko tarpeen asettaa erillinen määräys koskien rannan rakentamattomana pidettävää suojavyöhykettä.

22.8 § – Laitureiden määrä asuintonteilla

Rakennusjärjestyksen tavoitteena on ranta-alueiden hallittu ja maisemallisesti kestävä käyttö. Yhden laiturin vapauttaminen luvanvaraisuudesta perustuu vähäisen rakentamisen periaatteeseen. Useamman laiturin toteuttaminen voi lisätä ranta-alueen rakenteellista kuormitusta sekä vaikuttaa maisemaan ja vesialueen käyttöön.

Mahdollisen toisen laiturin osalta luvan tarve ja hankkeen edellytykset arvioidaan tapauskohtaisesti rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaisesti.

HENKILÖ 4, 12.01.2026

Pälkäneen uuden rakennusmääräyksen sisältövalmisteluun Kukkiä koskeva perusteltu ehdotus

Kukkian erityismerkityksestä

- Kukkiällä on 527 saarta tai luotoa, keskimäärin 12 saarta tai luotoa / vesialakm², järvivertailtuna harvinaisuus
- Kukkiä on Suomen 88. suurin järvi, jonka rantaviiva on (187 km = virhe, suuruusluokkana (!! korjattava, pitää olla) 284 km, josta saarten rantaviivaa on 112 km, kun maanteitse Kukkiä on kierrettävissä 50,4 kilometrillä
- Upean sokkeloisesta Kukkiästä osia on arvostuksena kuulunut valtion maiseman /rantojensuojeluohjelmaan
- Kukkian vesialtaalla on merkittävä EUn luontodirektiiviin perustuva Natura 2000 suojelustatus, pois lukien Rautajärvi ja Leppänä, jotka ovat olennaisesti Kukkiään kuuluvia vesistöosia
- Uusi erityisyysmaininta: Kukkian vesiensuojelu tarvitsee myös Pälkäneen alueen valuma-allastansa koskevia rakentamissääntöjä
- Kukkiällä ormio- vedenalaiskasvin on sekä Suomen (!) että koko Euroopan ainut (!) vielä elinvoimainen esiintymispaikka, kun kasvi on hävinnyt esiintymisvesistöjen muututtua kasville liian rehevöityneiksi
- Uppokasvilajeja Kukkiällä (väitöskirja) on eniten 70 isomman järven vertailussa
- Kukkiällä on Important Bird Area- status eli harvinainen selkävesilinnusto (väitöskirja ja seurannat)

- Kukkiää ja sen ympäristöä on myös tutkittu merkittävästi maakasvien, sammalien, eläinten, lintujen, kalojen, hyönteisten, erityisesti perhosten osalta ja on tutkitusti kokonaisuudessaan luontoympäristönä harvinaisuus

Ongelmia Kukkiän Natura 2000- suojelun toteuttamisessa

- Suomen sisäjärvien, Kukkiänkaan, itse vettä ei juridisesti omista kukaan huolehtiakseen suojelusta
- veden omistamattomuudesta ei muodostu Kukkiään aina edes ”joka miehen omaa huolehtimista”
- toteutuu vain eri tapaista ja asteista ”järven ja sen ympäristön kulutusta”, vaikka suojelutarve on selkeä
- Kukkiän valuma-altaalla Pälkäneellä lienee arviona yli 1000 rantojen kesäasuntoa ja vakituista asuntoa,
- jotka tuottavat Kukkiän kokonaisravinnekuormituksen muodostumisesta hajakuormituksenä 20 % (korjaus = prosenttimerkki poissa)
- Kukkiän veden laatu putosi mitatusti ekologisesti luokitteluna erinomaisesta vain hyvään noin 1995,
- erinomaiseen palautuminen on varsin hidasta, jopa tehohoidettunakin vie aikaa yli 2060-70 -luvulle
- edes EUn, Suomen valtion lainsäädäntö/ohjaus ja Pirkanmaan ELY-keskuksen ja muut hallinnolliset suojelutoimet eivät mahdollista Kukkiän vesisuojelun tarvetta,
- Aito-Suvi ry ja Kukkiän Suojeluyhdistys ry käytännössä vapaaehtoisvoimin tekevät konkreettisia suojelun alkutoimia päästä perusasiana vedenlaadun parempaan tavoitteeseen,
- Pälkäneen kunnalla on ymmärrettävästi rajallinen valvontaresurssi veden laadun suojelun tarpeeseen
- siksi on syytä koota kaikki mahdolliset vaikuttavat keinot Kukkiän kokonaissuojelutyön tukemiseksi

Rantarakentamisessa kaikkiaan Kukkiän erityiskohtelu, myös Natura 2000- painotuksena, on edellä olevin perustein otettavissa erityis- ja erillishuomioon Pälkäneen uudessa rakennusjärjestyksessä. Rantarakentaminen on merkittävä osatekijä Kukkiän vesi- ja maisemasuojelussa.

Pälkäneen uusi rakennusjärjestys on mahdollinen todella merkittävä osavaikuttaja Kukkiällä rantarakentamisen ja luontoarvojen yhteensovittamisessa ennakoivana sääntövalvontana haasteellisessa vesisuojelun pitkässä juoksussa, jopa valtakunnallisesti tärkeänä esimerkkinä.

Rakennusjärjestyksen luonnos sisältää kiitettävän monipuolisesti rakentamisen ja luontoarvojen yhteensovittamista yleisen tavoitteellisen tasapainoisen toteutuman saavuttamiseksi, mutta erityisesti järvenä Kukkiässä Natura 2000 suojeltuna on sen pitkäaikais- ja kokonaissuojelussa nähtävä myönteinen haaste terävöittää keskittäen rakennusjärjestysluonnosta, sisältöteknisesti stilisoimalla.

Rantarakentaminen Kukkian alueen kokonaissuojelussa voidaan jakaa kahteen rakennusjärjestyksen säädösten vaikutusmahdollisuuteen toisiaan tukevin osina: rantojen ja siten rantamaisemien onnistuneeseen säädelyyn suojeluun, jonka oivana seurauksena tulee osaltaan vesien suojelussa kuormitus minimoitumaan.

Ensiksikin Kukkia tarvitsee tärkeänä erillistukena muiden hienojen Pälkäneen järvien joukossa, saada rakennusjärjestykseen vaikkapa kohtaan 6 ”Natura-alueet ja muut luonnon-suojelulliset alueet” erillisen Kukkia-nimellä mainitun oman kohdan ja koosteena rakentamisjärjestyksen sisältöivistymän, joka osaltaan paitsi yleisesti tehokkaasti tiedottaen kohtaisi kansalaisia, myös toteutuksissa ohjaisi tukien rantarakentamista Kukkiolla järvenä sen pitkäaikaiskokonaissuojelussa suojeltuarvoltaan Natura 2000 vesiallassuojeluna.

Sopivia terävöityskohtia on mm. kohdissa 21§; 29 § / 29.1 ja 29.2; 31§; 32§ ja 33 §. siten, että useiden sinänsä hyvien kohtien sanamuotoilut, kuten ”tarvittaessa, tulee ottaa huomioon, tulee selvittää, tulee olla, on pyrittävä säilyttämään, mahdollisimman jne.” on syytä yleisesti harkita velvoittavammiksi sanonnoiksi rantarakentamisen käytännön toteutusten onnistumiseksi yleisesti, mutta samalla kohdentaen Kukkian osalta erityisesti myönteisillä vaikutuksilla niin vesisuojeluun kuin rantoihin ja rantamaisemiin nähden. Niin, rantamaiseman suojelussa on aina kaksi vastakkaista puolta: katsoa rannalta järvelle päin ja järveltä rantaan, molempien toteutuminen yhdessä muodostaa vasta maiseman, säädösmaininta sisällyttäen ohjeeksi toimisi käytännön rantarakentamisen ja -hoidon toteutuksissa?

Perusteena stilisoinnin tarpeeseen on se, että rantarakentaminen on ajassa lisääntyvästi jatkuvana pysyvää muutosta, jota voidaan ennakoiden selvillä tavoite sanamuodoilla helpommin ohjata kuin muuten varmasti toteutuvia erheitä, joita on usein lähes mahdotonta tulleista vahingoista entisöiden korjata rajallisella jälkivalvontaresurssilla.

Samalla on hyvä pitkäaikaisen paikallisen kokemuksen pohjalta todeta, että selkeät yleiset säädökset pitää koskea vanhojen rantatonttien uudistamisrakentamista joko omistajavaihdoksissa tai uudistamisprojekteissa, auki kirjoitettuna.

Rakennusjärjestys uusiutuessaan myös erityissuojelun tarpeet huomioiden on tärkeä tiedotusväline laajasti yleisesti tiedotettaessa Pälkäneen asukkaille ja kesäasukkaille. Tällöin Pälkäne ilmaisee kunnan tahtotilan kaikessa rakentamisessa ja samalla erityisesti rantarakentamisessa kaikkia koskevavana uuden rakennuslain paikallisena tulkintana. Seuranaisena tämä koskee paitsi tonttisuunnittelua myös mahdollisten osarantakaavojen valmistelujen lähtökohtia.

Paljon keskustelua herättänyt lain pohjalta 10m rantaviivaan rakentamisoikeus alle 30 m² varastorakennusten (saunojen, rantavenevajojen, kuivakäymälöiden jne) ja alle 50 m² terrassien rakentamisessa syntyvät vesiensuojelu- ja maisemahaitat, jo ennen kuin tämän rantarakentamisoikeuden voimassaolo korkeimmassa hallinto-oikeudessa todennäköisesti tulee ratkaistua, voidaan varmaan merkittävästi minimoida velvoittavammalla säännössanamuodoilla kuin nyt on luonnoksen sinänsä hyvissä perussäännöksissä.

Rantavenevajojen rakentamisessa aivan lähelle rantaan asti toimiakseen, voi tulla rantavenevajojen tarpeetonta lisääntymistä, jos / kun trailereilla tapahtuva nykytalvisäilytystapa

jotensakin hankalana muuttuisi nykyistä useampien tonttien rantavenevajoiksi, olisiko nykyisten vesillelaskupaikkojen käytön ensisijaisuus kirjattavissa jotenkin rakennusjärjestykseen tai veneenlaskupaikkojen runsastaminen Kukkiolla ja muilla järvillä ratkaisuna?

Vaikka nyt tässä ehdotuksessa tuodaan esiin Kukkiolan erityisyys suojelutarpeessa uuteen Pälkäneen rakentamisjärjestykseen, voidaan ymmärtää suojelutarpeita myös muissa Pälkäneen järvissä, kokonaissuojelutarpeen kehitystrendit ovat perusteiltaan samankaltaista. Pyydetty kohdennusero Kukkiolan osalta, nimeltä mainittuna Kukkiolan suojelustatus säännösjärjestelyineen, johtuu Natura 2000 statuksesta, jolloin on hyvä erityisesti Pälkäneen rakentamisjärjestyksen kautta saada kunnan rantarakentamiseen tarpeellista kokonais-suojelun pitkäaikaislisätukea.

Vastine

Muistutuksessa tarkastellaan Kukkiolan järven luonto- ja suojeluarvoja sekä esitetään, että järven erityisasema tulisi tuoda rakennusjärjestyksessä esiin nykyistä selkeämmin ja velvoittavammin, mahdollisesti omana nimettynä kokonaisuutenaan. Lisäksi muistutuksessa esitetään rantarakentamista koskevien määräysten tiukentamista ja sanamuotojen muuttamista velvoittavamiksi.

Rakennusjärjestys on kuitenkin luonteeltaan yleismääräyskokoelma, joka koskee koko kuntaa ja perustuu alueellisiin ominaisuuksiin (esimerkiksi ranta-alue, Natura-alue, pohjavesialue), ei yksittäisiin nimettyihin kohteisiin. Natura 2000 -alueita koskeva sääntely ja luonnon monimuotoisuutta koskevat määräykset soveltuvat Kukkiolaan suoraan ilman erillistä nimeämistä. Rakennusjärjestyksen tehtävänä ei ole laatia järvikohtaisia erityissäännöksiä, vaan varmistaa, että kaikilla vastaavan suojelustatuksen alueilla sovelletaan yhdenmukaista ja lainmukaista ohjausta.

Muistutuksessa esitetään myös, että rantarakentamista koskevien määräysten sanamuotoja tulisi muuttaa velvoittavamiksi. Rakennusjärjestyksen valmistelussa on pyritty tasapainoon: määräysten tulee olla riittävän selkeitä ja ohjaavia, mutta samalla niiden on pysyttävä kunnan toimivallan rajoissa ja mahdollistettava tapauskohtainen lupaharkinta. Rakennusjärjestyksellä ei voida rajoittaa rakentamisoikeutta laajemmin kuin lainsäädäntö sallii eikä kumota rakentamislain mukaisia luvanvaraisuuden rajoja. Kunta arvioi kuitenkin jatkovalmistelussa, voidaanko ranta-alueita ja luonnon monimuotoisuutta koskevia määräyksiä täsmentää yleisellä tasolla siten, että ohjausvaikutus vahvistuu ilman toimivallan ylitystä.

Rakennusjärjestys on yksi osa laajempaa kokonaisuutta, jolla rantarakentamista ja vesistövaikutuksia ohjataan. Vesiensuojeluun vaikuttavat lisäksi kaavoitus, ympäristönsuojelumääräykset, jätevesisääntely sekä valtakunnallinen lainsäädäntö. Rakennusjärjestyksellä voidaan tukea maiseman ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä sekä ohjata rakentamisen sijoittumista ja sopeutumista, mutta se ei yksin ratkaise hajakuormituksen tai vesien tilan kaltaisia kysymyksiä.

Kokonaisuutena arvioiden muistutuksessa esiin nostetut näkökohdat vahvistavat rakennusjärjestysluonnoksen peruslähtökohtaa: ranta-alueiden ja Natura-

alueiden rakentamista tulee ohjata huolellisesti ja ennakoivasti. Luonnos sisältää jo useita ranta-alueita, luonnon monimuotoisuutta ja suojelualueita koskevia määräyksiä, jotka soveltuvat myös Kukkiiaan. Jatkovalmistelussa tarkastellaan vielä määräysten selkeyttä ja vaikuttavuutta yleisellä tasolla.