



Pelkosenniemen kunta
Sodankyläntie 1
98500 Pelkosenniemi

Lausuntopyyntö 4.2.2025

Pelkosenniemen rakennusjärjestysehdotus

Lausuntopyynnön kohteena oleva aineisto sisältää päivämättömän rakennusjärjestysehdotuksen liitteineen. Aineisto ei sisällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

ELY-keskus esittää seuraavassa eräitä seikkoja huomioon otettavaksi ennen rakennusjärjestyksen hyväksymistä.

6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kappaleessa 6.3 katoksen sijoittuminen rakennuspaikalle tulee määrätä sitovana.

14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan koko kunnan alueen määrittäminen alueidenkäyttölain (AKL) 16 §:n mukaiseksi suunnittelutarvealueeksi muodostaa varsin laajan suunnittelutarvealueen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennusjärjestyksen laatimisessa tulisi harkita suunnittelutarvealueen tarkempaa rajaamista. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että suunnittelutarve koskee automaattisesti ranta-alueita AKL 72 §:n mukaisesti.

15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennusjärjestysehdotuksen kappaleessa 15.3 uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-alaksi on osoitettu 1000 m² ja kappaleessa 15.4 puhtaasti siirtymän rakennuspaikan vähimmäispinta-alaksi asemakaava-alueiden ulkopuolella 2000 m². ELY-keskuksen näkemyksen mukaan edellä mainittuja vähimmäispinta-aloja tulisi nostaa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan liian pieneksi osoitetut rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alat saattavat rajoittaa suunnitteluväriä kaavoituksessa ja aiheuttaa haasteita kiinteistökohtaisten jätevesien käsittelylle.

16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennusjärjestysehdotuksessa asuinrakennuspaikalle, pienteollisuusrakennukselle ja vapaa-ajan asuinrakennuspaikoille osoitetut rakennusoikeudet ovat suuria verrattuna esimerkiksi tyyppillisesti yleiskaavoissa osoitettuihin rakennusoikeuksiin.

7.3.2025

Kappaleissa 16.3 ja 16.4 tulisi kerroslukujen osoittamisessa käyttää ympäristöministeriön asemakaavamerkintäoppaan mukaista merkintätapaa. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että rakennusjärjestysehdotuksen mahdollistama kerrosluku mahdollistaa ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tietyissä tapauksissa jopa nelikerroksisen rakentamisen, jota ELY-keskus pitää huomattavan suurena kerroslukuna erityisesti maisemallisesti herkillä alueilla.

17 § Rakentamisen määrä, maanrakentaminen

ELY-keskus katsoo, että kappaleessa 17.2 tulisi avata tarkemmin ympäristönsuojelulain (YsL) ja ympäristösuojeluasetuksen (YsA) säädöksiä ja niiden asettamia vaatimuksia rakennusoikeudelle, esimerkiksi: *(x hehtaarin) asuinrakennuspaikalle saa rakentaa (1–3) hevosen tai ponin tallin, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet.*

Kappaleessa tulisi myös määrittää etäisyysvaatimukset rakentamisen ja muiden toimintojen välillä, esimerkiksi: *Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään (x) metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Rakentamislupaa edellyttävät rakennukset tulee sijoittaa vähintään (x) metriä valtaojasta, (x) metriä talousvesikaivosta ja (x) metriä vesistöä.*

21 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet

ELY-keskus huomauttaa, että mikäli rakennusjärjestyksessä ei osoiteta kunnassa RakL 18 §:n mukaisia alueita ja edellytyksiä, tulee tämä kohta jättää pois rakennusjärjestyksestä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan muutosalueiden laajentaminen koko kunnan alueen kattaviksi ei ole kunnan etujen mukaista.

5 Rakentamisen luvanvaraisuus

ELY-keskus huomauttaa, että kappaleen 5 alussa esitetty ote RakL 42 § tulkinnosta sisältää joitakin vanhentuneita ja virheellisiä tulkintoja. RakL 42.1 §:n kohdassa 4) määritetty vähimmäisaika rakentamislupaa edellyttävälle yleisörakennelmalle on todellisuudessa kolme kuukautta. RakL:n 42.1 §:n kohdassa 5) ei ole määritetty tuulivoimalan lapojen korkeudesta.

22 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

ELY-keskus katsoo, että kappaleen 22.1 jälkeiset kappaleet tulisi numeroida johdonmukaisesti kyseisen kappaleen alaotsikkoina (22.1.1, 22.1.2 jne.).

Kappaletta 22.11 olisi hyvä tarkentaa esimerkiksi poikkeamisen hakemisesta suunnittelutarpeesta vesistöjen ranta-alueilla (pois lukien AKL 72.3 ja 72.6 § lievennykset).

7.3.2025

24 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

ELY-keskus katsoo, että kappaleessa 24.4 olisi hyvä huomioida kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen huomio: *Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille (rakennuspaikalle), jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin (rakennuspaikan) mahdolliset kulttuuriarvot.*

29 § Melun ja värinän huomioiminen

ELY-keskus katsoo, että kappaleessa 29.2 osoitettu määräys melumittauksesta kohdistuu myös rakennusvalvontaviranomaiseen, jonka rakentamislupaharkinnassaan tulisi huomioida kyseinen määräys.

40 § Auto- ja polkupyöräpaikat

ELY-keskus huomauttaa, että kappaleessa 40.1 osoitettu vaatimus liikkumis- ja toimiesteisille käyttäjille osoitettavista autopaikoista (yksi autopaikka jokaista alkavaa 50 paikkaa kohden) eroaa Kuntaliiton oppaassa esitetystä (yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 paikkaa kohden).

Yhteenveto

ELY-keskus edellyttää, että Pelkosenniemen kunta huomioi edellä lausutun ennen rakennusjärjestyksen hyväksymiskäsittelyä.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Jussa Liikkanen ja ratkaissut yksikön päällikkö Leena Ruokanen.

Tämä asiakirja LAPELY/305/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LAPELY/305/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Liikkanen Jussa 07.03.2025 13:27

Ratkaisija Ruokanen Leena 07.03.2025 13:28