



Nivalan kaupunki
Kirjaamo
Rakennusvalvonta
kirjaamo@nivala.fi

Rakennusjärjestyksen luonnos nähtävillä, lausuntoaikaa 27.9.2024 saakka

Lausunto rakennusjärjestyksen luonnoksesta, Nivalan kaupunki

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Rakentamislain lähtökohdat

Uudella rakentamislaille on tarkoitus parantaa sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi sekä rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi. Päävastuullisen toteuttajan vastuuta koskevilla uusilla säännöksillä tähdätään rakentamishankkeen laadukkaaseen toteutukseen. Rakentamista varten tarvittavien lupien rajausta täsmennetään ja lupavelvoitetta supistetaan.

HE rakentamislain korjaussarjaksi on ollut kuultavana keväällä 2024. Esityksen mukaan rakentamislakiin tehtävien muutosten tavoitteena on keventää hallinnollista taakkaa ja byrokratiaa entisestään sekä selkeyttää valitusoikeutta. Korjattu rakentamislaki astuu voimaan 1. tammikuuta 2025. Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta sekä tietomallimuotoinen rakentamislupa tulevat voimaan 1. tammikuuta 2026 alkaen. Rakennusjärjestys tulee olla muutettu uuden lain mukaiseksi ja saatettu voimaan kahden vuoden sisällä lain voimaantulosta (RakL 28 §).

ELY-keskus ei voi tässä vaiheessa arvioida rakennusjärjestysluonnoksen lainmukaisuutta tai ottaa tarkemmin kantaa sisällön riittävyteen, koska rakentamislakia koskeva hallituksen esitys on vasta annettu eduskunnan käsittelyyn. Rakentamislakiin voi edelleen tulla hallitusohjelman mukaisia korjauksia. Kuntaliitto on laatimassa mallirakennusjärjestystä, jota kuntien rakennusjärjestyksen laatimisesta vastaavat tahot voivat halutessaan hyödyntää rakennusjärjestyksen päivitystyössä. Mallirakennusjärjestystä ei ole vielä julkaistu.

ELY-keskus nostaa esille valmisteluvaiheen kuulemisen merkityksen ja tuo esiin, että ehdotus rakennusjärjestykseksi on asetettava MRL 32 §:n ja MRA 6 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville, mikäli sitä joudutaan olennaisesti muuttamaan ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Huomiot Nivalan kaupungin rakennusjärjestyksen luonnoksesta

27.9.2024

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

ELY-keskus toteaa, että rakennusjärjestys on konkreettinen väline edistää muuttuvan lainsäädännön takana olevia tavoitteita, joita ovat mm. kestävä kehitys ja siihen liittyvät ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen liittyvät teemat. Näitä tavoitteita on mahdollista konkretisoida esimerkiksi ottamalla vahvemmin huomioon alueen luonnonarvot tai tuomalla esiin hulevesien hallintaan liittyviä ratkaisuja (esim. viherkatot).

Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus viittaa Pohjois-Pohjanmaan museon antamiin lausuntoihin (rakennettu kulttuuriympäristö 5.9.2025, arkeologia 18.9.2025).

HE rakentamislain muuttamiseksi mukaan (s. 54) rakennusjärjestyksen määräykset voisivat koskea myös rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta. Säännös koskisi esimerkiksi grillikatoksia ja autokatoksia, joiden sijoittamisessa voitaisiin noudattaa esimerkiksi rakennusten neljän metrin etäisyyttä naapurin rajasta. Palovaarallisten rakennusten, kuten esim. savusaunan etäisyytenä naapurin rajasta voitaisiin pitää esim. 16 m metriä. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus näkee, että rakennusjärjestyksessä voisi tuoda esiin tarkemmin palovaarallisten rakennusten etäisyydet naapurin rajaan. Rakentamislain saatua lainvoiman alle 30 m² kokoiset rakennukset eivät tarvitse rakennuslupaa ja voivat jäädä ohjauksen ulkopuolelle.

Rakennusjärjestysluonnoksessa rakentamispaikan minimivaatimus on laskettu 1000 m², jonka uudistuvan lainsäädännön mahdollistaa. Tiiviimpi rakentaminen voisi mahdollistaa kylämaisempää asutusta ilman rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa tai asemakaavaa (HE s. 178). Kunta voi kuitenkin käyttää omaa harkintaa ja nostaa halutessaan pinta-alavaatimusta esitetystä 1 000 m². On hyvä pohtia, onko syytä ohjata rakennusjärjestyksessä rakennuspaikkaa suuremmaksi. Voimassa olevassa Nivalan rakennusjärjestyksessä asuinrakentamista koskevan rakennuspaikan vähimmäiskoko keskustan yleiskaavan ulkopuolella on 2000 m² tai 4000 m² sekä suunnittelutarvealueella 2000 m² ellei yleiskaavassa ole toisin määrätty.

ELY-keskus pitää hyvänä, että rakennusjärjestyksen luonnoksessa on otettu kantaa rakentamisen volyyymiin asemakaava-alueella, nostamatta kuitenkaan lupakynnystä luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamisen kohteiden osalta.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Pohjavedet

Kappaleessa 4.6. Maalämpökaivot ja -keruuputkistot todetaan: *"Pohjavesialueella, vedenottamon suoja-alueilla tai vesistöön sijoittamisessa tulee huomioida myös vesilain mukaisen lupatarpeen selvittäminen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Vesilain mukaisen luvantarpeen arvioi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus."*

27.9.2024

ELY-keskus esittää kohtaa muutettavaksi: *"Maalämpökaivon tai maalämmön keruupiirin sijoittamisesta pohjavesialueelle tulee aina selvittää vesilain mukaisen luvan tarve Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta ennen rakentamisluvan myöntämistä. Lisäksi vesilain mukainen lupa voidaan tarvita maalämmön keruupiirin sijoittamisesta vesistöön. Tällöinkin luvan tarpeen arvioi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus."*

Kappaleessa 10.2 Rakentaminen pohjavesialueilla todetaan: *"Rakennettaessa pohjavesialueille on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Rakentamisesta ei saa aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa, eikä haitallisia vaikutuksia pohjavesialueen antoisuuteen tai käytettävyyteen talousvetenä."*

ELY-keskus esittää kohtaa muutettavaksi: *"Rakennettaessa pohjavesialueille on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Rakentamisesta ei saa aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa, eikä haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään, laatuun tai käytettävyyteen talousvetenä."*

"Tärkeillä pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistön valuma-alueella öljy- ja polttonestesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle. Ne on rakennettava kaksivaippaisena rakenteena tai varustettava sellaisella suoja-altaalla ja varolaitteella, joka estää suorat valumat maastoon säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä." ELY-keskus esittää kohtaa muutettavaksi: *"luokitelluilla pohjavesialueilla (vedenhankintaa varten tärkeät ja muut vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet) sekä vedenhankintavesistön valuma-alueella öljy- ja polttonestesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle. Säiliöiden tulee olla rakenteeltaan kaksivaippaisia ja katoksellisia tai ne tulee sijoittaa rakennuksen sisään. Säiliöt tulee varustaa hälyttävällä vuodonilmaisujärjestelmällä"*.

Melu

Rakennusjärjestyksen luonnoksessa meluntorjuntaa on käsitelty vain rakennuksen tai sen osan purkamisen ja tapahtumien järjestämisen osalta. Melun ja tarvittaessa myös tärinän torjunta tulee huomioida myös rakentamisen suunnittelussa. Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys siitä, miten meluntorjunta hoidetaan niin, että melulle annetut ohjearvot alittuvat asunnoissa, muualla sisällä, oleskelu-parvekkeilla ja piha-alueilla.

Pima

Kohta 10.1 Pilaantuneet maat rakentamisessa: Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Tehty selvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä pilaantuneisuuden johdosta, tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin ja toimittaa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

27.9.2024

Mikäli rakennuspaikan maaperä on todettu pilaantuneeksi, alue on kunnostettava ja maaperä vaihdettava tarpeellisilta osiltaan. Pilaantuneiden maiden käsittelyssä on noudatettava jätelakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä

Pilaantuneista maista tulee tehdä viipymättä ilmoitus Nivalan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle *ympäristönsuojelulain mukaisesti*.

Perustelut esitetyille tarkennuksille. Ympäristönsuojelulain (527/2014) 135 §:n mukaisesti: *"Jos on aihetta epäillä maaperän tai pohjaveden pilaantumista, puhdistamisesta 133 §:n mukaan vastuussa olevan on selvitettävä alueen pilaantuneisuus ja puhdistamistarve. Selvitys on toimitettava valtion valvontaviranomaiselle."* Lisäksi 136 §:n mukaisesti ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on tehtävä valtion valvontaviranomaiselle viimeistään 45 vuorokautta ennen puhdistamisen kannalta olennaisen työvaiheen aloittamista.

Vesistöyksikkö

Tulva

Rakennusjärjestyksestä tulisi löytyä maininta vakituudessa asuinkäytössä olevalle kiinteistölle johtavasta tulvankestävästä tieyhteydestä. Tieyhteyden tulee olla käyttökelpoinen 1/100a tulvan aikana. Mikäli kiinteistölle johtavaa tietä halutaan korottaa, tulee se tehdä siten, että korottaminen ei aiheuta padotusta tulvan aikana. Muutoinkin maanpinnan korkeusasemia muuttaessa tulee ottaa huomioon toimenpiteen mahdollinen padottava vaikutus.

L-vastuualue

Rakennusjärjestyksen kohta 4.10 käsittelee hulevesiä. L-vastuualue huomauttaa, että ko. kohdan ensimmäisen kappaleen viimeiseen lauseeseen voisi lisätä maininnan maanteistä ja kunnossapidosta esim. *"Hulevesien johtaminen on hoidettava niin, ettei siitä ole haittaa naapureille tai kadun/ maantien käyttäjille tai niiden kunnossapitoon."*

Muut asiat

Kun rakennusjärjestyksessä viitataan valtion viranomaiseen, tulee ottaa huomioon, että ELY-keskukset ovat suunnitelman mukaan lakkautumassa ja näin ollen lausunnon antava viranomaistaho, viranomaisen nimi tai vastuualuejako voi muuttua.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt Alueidenkäytönasiantuntija Laura Felin ja ratkaissut Alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

27.9.2024

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet ylitarkastajat Maria Ekholm-Peltonen, Kaisa Pikkarainen ja Elina Nuortimo, vesitalousasiantuntija Riku Sanaksenaho ja liikennejärjestelmäasiantuntija Karri Hakala.

Tiedoksi	Ympäristönsuojeluyksikkö / Maria Ekholm-Peltonen, Kaisa Pikkarainen, Elina Nuortimo Vesistöyksikkö / Riku Sanaksenaho L-vastuualue / Karri Hakala
Yhteystiedot	Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö, alueidenkäytönasiantuntija Laura Felin puh. 0295 038 186

Tämä asiakirja POPELY/559/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument POPELY/559/2024 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Törmikoski Taina 27.09.2024 13:28

Esittelijä Felin Laura 27.09.2024 13:26