



Halsuan kunta
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kauppisentie 5
69510 Halsua

Viite Lausuntopyyntö 27.2.2020

Lausunto Halsuan kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta

ELY-keskus on saanut lausuntopyynnön nähtävillä olevan Halsuan kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta. Halsuan kunnan nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty 16.8.2001.

Rakennusjärjestyksen uusiminen on tarpeen monestakin syystä. Lainsäädännön sisältö ja vaatimukset ovat muuttuneet. Rakentajilla on uudenlaisia tarpeita mm. jätevesijärjestelmät, maalämpökaivot ja aurinkopaneelit. Rakentamisen tapa elää ajan mukana. Nykyistä rakennusjärjestystä sovellettaessa on huomattu siinä puutteita.

ELY-keskus pyytää huomioimaan rakennusjärjestyksen sisällössä alla esitettyjä asioita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

ELY-keskukselle ei ole lähetetty rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma lausunnonle. Mikäli oas on olemassa, voidaan se toimittaa ELY-keskukselle. Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei vielä ole tehty, olisi ELY-keskuksen mukaan kuitenkin hyvä laatia sellainen.

Rakennusjärjestys:

ELY-keskuksen mielestä on selvitettävä voidaanko kerrosalan laskemista ja rakennuslupan tarvetta yleisesti määrätä RJ:n määräyksillä. Kerrosalaan laskettava ala on rakennusjärjestykseen kirjoitettu, samoin rakennuslupaa edellyttävä rakentaminen näitä asioita ei voi rakennusjärjestyksellä säännellä lukuunottamatta laissa erikseen mainittuja helpotuksia vähäisempien rakennusten osalta.

LUKU 2. Lupajärjestelmät

2.3 Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Kommentti kohtaan 3 Liikuteltava laite: Asuntovaunun tai -lavan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn voi edellyttää poikkeamis- ja rakennuslupaa. Mikäli alueella ei ole oikeusvaikutteista kaavaa tai hanke on kaavan vastainen.

Luku 3. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen

3.6 Maalämpö

Lisäyksenä kohtaan ehdotetaan seuraavaa:

Maalämpöjärjestelmiä ei saa rakentaa pohjaveden muodostumisalueille. Yksittäinen maalämpökaivo tai maapiiri voi olla mahdollista tapauskohtaisesti sijoittaa pohjavesialueen reuna-alueelle. Rakentamapaikasta tulee selvittää maaperä- sekä pohjavesitiedot yksityiskaivoineen etukäteen. Suunnitellusta maalämpöjärjestelmän rakentamisesta pohjavesialueelle tulee pyytää lausunto paikalliselta ELY-keskukselta.

Etäisyydet talousvesikaivoista (rengaskaivot ja porakaivot) on poimittu Energiakaivo-opaasta. Etäisyyksiä ei ole syytä pitää muina kuin suosituksina.

Viittaukset: YSL 17 §. Ympäristöopas 2013: Energiakaivo (<https://helda.helsinki.fi/handle/10138/40953>), huom. nykyiseen oikeuskäytäntöön nähden Energiakaivo-opas on vanhentunut eikä pohjavesialueille pääsääntöisesti ole mahdollista sijoittaa maalämpöjärjestelmiä. Oppaan päivitystä ei ole kuitenkaan tulossa lähiaikoina.

Perustelut lisäysehdoituksille:

Maalämpöjärjestelmien sijoittamista koskeva rajoite olisi hyvä olla jo rakennusjärjestyksessä, koska käytännössä järjestelmien sijoittaminen ei ole joka paikassa mahdollista. Korkein hallinto-oikeus, hallinto-oikeudet ja aluehallintovirastot ovat tehneet useita ratkaisuja (mm. vuosikirjapäätökset KHO 6368/2017 ja KHO:2019:37), joissa maalämpökaivon rakentaminen pohjavesialueelle on kielletty, vaikka etäisyys vedenottamolle on yli 500 m. Vesilain mukaisen luvan myöntämisen edellytyksiä arvioitaessa ottamon ja maalämpökaivon välisellä etäisyydellä tai edes ottamon olemassaololla ei sinänsä ole ratkaisevaa merkitystä, vaan sillä, voiko hanke aiheuttaa pohjaveden pilaantumista (YSL 17 §). Vesilain mukaisen luvan tarve arvioidaan tapauskohtaisesti maaperä- ja hydrogeologisten tietojen perusteella. Maalämpöjärjestelmän rakentaminen pohjavesialueelle vaatii joissain tapauksessa vesilain mukaisen luvan eikä viime aikaisen oikeuskäytännön perusteella vesilain mukaisia lupia pohjavesialueille ole enää myönnetty pohjavedelle aiheutuvien riskien takia.

Luku 6. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, ranta-alueet

6.3 Rantavyöhykkeet joilla ei ole suunnittelutarvetta

Tässä kohdassa on rakennusjärjestyksessä erikseen ne alueet jossa ei ole suunnittelutarvetta. Määräys ranta-alueen suunnitteluvuorokauden vapauttamisesta tarkoittaa, että mainituilla alueilla rakentamisen ohjaus tapahtuu rakennusluvilla (ei kaavoitusta, ei poikkeamispäätöstä). Tässä yhteydessä ELY-keskus muistuttaa MRL 72 § 4 momentista jonka mukaan kunta voi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta kuultuaan osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla 1 momentissa säädetty rajoitus ei ole voimassa sen johdosta, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita.

ELY-keskuksen mielestä ainoastaan liitekarttojen avulla ei ole mahdollista antaa lausuntoa näistä erikseen mainituista suunnittelusta vapautuneista alueista. Tähän ELY-keskus tarvitsee enemmän informaatiota jonka jälkeen voidaan tästä ko asiasta lausua.

7. Maatilarakentaminen

Tässä kohdassa olisi syytä olla mukana määräyksiä myös pohjavesialueita koskien. Kohdassa tosin viitataan kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin. Tietyt toiminnot ovat ympäristöluvanvaraisia pohjavesialueilla (YSL 28 §).

11.2 Rakentaminen pohjavesialueilla

Kohdassa esitetään, että öljy- ja polttonestesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee rakentaa kaksivaippaisena rakenteena tai varustettava suoja-altaalla tai varolaitteella, joka estää suorat valumat maastoon säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä. Sama tulee saattaa koskemaan eläinsuojien lantaloita, auto- ja konesuojia ja muita vastaavia rakennuksia. Vrt. kohta 7 edellä.

Kohdassa viitataan noudatettavaksi kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa. Halsuan kunnassa ei kuitenkaan ole hyväksyttyä pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa. Suunnitelma on jäänyt keskeneräiseen luonnosvaiheeseen vuonna 2002 ja sitä ei ole saatettu valmiiksi ja hyväksytyksi kunnassa. Suunnitelmaluonnos tulisi päivittää ja saattaa valmiiksi mahdollisimman pian kuitenkin viimeistään 3. vesienhoitokaudella (2022-2027). Lain vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain (1299/2004) 2 a luvun 10 e §:n mukaan suojelusuunnitelman laatimisvastuu on kunnalla.

Halsuan kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä on vielä vanhan luokittelun mukaiset pohjavesialueluokat. ELY-keskus määrittää ja luokittelee pohjavesialueet uudelleen lain vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä (1299/2004) 2 a-luvun mukaisesti.

Halsuan kunnan pohjavesialueiden uudelleen luokitus on tulossa kuulemiseen näillä tiedoin kesällä 2020.

Luku 12. Rakentaminen ongelma- ja erityisalueilla

12.1 Pilaantuneet maat rakentamisessa

ELY-keskus esittää kohtaan lisättäväksi seuraavaa:

Mikäli rakennuspaikan tai ympäröivän piha-alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Pilaantuneesta maa-alueesta on ilmoitettava ympäristönsuojeluviranomaiselle ja maaperä on kunnostettava ympäristönsuojeluviranomaisen edellyttämällä tavalla. Selvitys pilaantuneisuudesta ja tarvittavista toimenpiteistä tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin. Jos maaperän pilaantuminen havaitaan rakennustöiden maankaivun yhteydessä, on siitä ilmoitettava välittömästi ympäristöviranomaiselle.

Luku 16. Määräysten valvonta, noudattaminen, poikkeaminen

16.2 Määräyksistä poikkeaminen

Jos rakennus sijaitsee MRL 72 §:n mukaisella ranta-alueella, tarvitaan aina **poikkeamispäätös** Kaavattomalla ranta-alueella (MRL 72 §) lupa-asiat ratkaistaan aina poikkeamisratkaisulla. Merkitystä ei ole rakennuksen käyttötarkoituksella tai sillä, että alueelle on selvästi muodostunut suunnittelutarvetta (MRL 16 §). Huom. myös luku 6 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, RANTA-ALUEET.

ELY-keskus haluaa lisäksi tuoda esille hulevesi ja vesihuoltonäkökulmia seuraavasti:

Rakennusjärjestyksen alue, joka kuuluu YKR- taajamarajaukseen, tulee liittää vesihuoltolaitoksen toimintojen piiriin ja alue tulee lisätä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.

Taajamarajaukset päivitetään vuosittain syyskuussa ja raja-aineistoa on saatavissa Suomen ympäristökeskukselta). YKR-taajamat yms. löytyy "Avoin tieto"-järjestelmästä, www.syke.fi/avointieto

Siis rakennusjärjestyksen liitteeksi vesihuollon toiminta-alue sekä hulevesiverkoston vaikutusalue (asemakaava-alue). Hulevesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkoston.

ELY-keskus haluaa lisäksi, että rakennusjärjestyksessä tulee huomioida tienläheisyyteen rakentaminen:

Näkemä- ja suoja-alueelle rakentamisesta säädetään laissa liikennejärjestelmästä ja maanteistä (503/2005). Poikkeamistoimivaltainen viranomainen on ELY- keskus, joka olisi hyvä mainita rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestyksessä tulee huomioida myös liikenteen melun vaikutukset sekä hulevesien johtaminen. Melutason ohjearvoista säädetään valtioneuvoston asetuksella 993/1992. Hulevesiä ei tule johtaa maantienojaan, joka on tarkoitettu tierakenteiden kuivattamiseksi. Vesien johtamisesta toisen maalla olevaan ojaan säädetään vesilain 5 luvun 5-11 pykälissä.

Alueidenkäytönryhmän päällikkö

Matti Rantala

Ylitarkastaja

John Öst

Tämä asiakirja EPOELY/400/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument EPOELY/400/2020 har godkänts elektroniskt

Rantala Matti 17.04.2020 19:22

Öst John 17.04.2020 16:54