

LAUSUNTO

VASTINE

PIRKANMAAN LIITTO Pirkanmaan Liitto pitää hyvänä, että kunnan rakennusjärjestyksessä kiinnitetään huomiota kulttuuri-, ympäristöarvojen ja -alueiden sekä luontoarvojen ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen rakentamisessa. Pirkanmaan Liitto pitää tärkeänä, että rakennusjärjestyksessä huomioidaan myös Pirkanmaan Maakuntakaavassa 2040 ja Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavassa alueen erityisominaisuuksina osoitettavat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät luonnon ja kulttuuriympäristöjen arvoalueet. Pirkanmaan Liitto esittää, että arvoalueet yksilöidään ja listataan sekä osoitetaan numeroituna rakennusjärjestyksen liitekartoilla. Pirkanmaan liitto esittää, että rakennusjärjestyksen kappaleen 25.1 listaukseen täydennetään valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristö -ja maisema-alueet.	Kohdan 25.1 listaan on täydennetty valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuri- ja maisema- alueet.
---	---

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

Alueellisena vastuumuseona toimivalta Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta asiasta. Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteena on korvata nykyinen, vuonna 2014 voimaan tullut rakennusjärjestys uuden rakentamislain mukaisella rakennusjärjestyksellä. Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut rakennusjärjestysluonnokseen ja toteaa, että se huomioi pääsääntöisesti hyvin ja monipuolisesti kulttuuriympäristön arvoja. Maakuntamuseo kiittää Kihniön kuntaa ja esittää rakennusjärjestyksen jatkotyöstämiseen seuraavia kehityskohtia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema Kihniössä
sija itsee ka ksi maakunnallisesti Lisätty liitekarttaan nro 3b. arvokasta maaseudun rakennetun ympäristön ja maiseman muodostamaa arvoaluetta: Korhoskylän kulttuurimaisema sekä Myllykylän ja Tarsian kulttuurimaisema (Kulttuurimaisemat 2016: Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet, Pirkanmaan liitto.) Lisäksi Kihniössä sijaitsee yksi valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Lisätty liite 3a; valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat. Markkulan puusilta Koskenkylässä.

Maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita Kihniössä ei ole. Myllykylän ja Tarsian kulttuurimaisema puuttuu liitteestä 2, jota onkin ollut vielä tarkoitus täydentää rakennusjärjestysehdotukseen. Kihniön kirkonkylän rakennettua ympäristöä ei ole enää tuoreimmissa selvityksissä arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi, mutta luonnollisesti sillä on erityistä paikallista kulttuurihistoriallista arvoa ja se voidaan näin ollen huomioida erikseen myös kunnan rakennusjärjestyksessä. Liitettä 2 on kuitenkin syytä päivittää näiltä osin. Lisäksi liitteeseen tulisi lisätä valtakunnallisesti arvokas Markkulan

Lisätty liitekarttaan nro 3b.

Lisätty liite 3a; valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat.

Lisätty liite 4; paikallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet (Kihniön kirkonkylä, Puumila)

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat ovat liitteessä 3a,3b.

<i>puusilta. Ajantasaiset selvitykset, joissa on Kihniöstä todettuja maakunnallisia ja valtakunnallisia rakennetun ympäristön ja maiseman arvoja, ovat edellä mainittu Kulttuurimaisemat 2016 -selvitys sekä Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) inventointi (Museovirasto, 2009, julkaistu www-sivustona osoitteessa rky.fi). Näin ollen pykälästä 25.4 "Selvitysvaatimukset" voidaan keskeisten selvitysten listalta poistaa Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016-selvitys.</i> <i>Kihniön rakennetun ympäristön ja maiseman inventointitilanne on paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön osalta ollut pitkään niukka. Vuonna 2020 valmistui Kihniö-Seuran toimesta Kihniö, Järvien ja soiden erämaapitäjä, Kihniön kylien kulttuuriympäristön piirteitä, joka on kohentanut tietotasoa merkittävästi kuvaamalla 1950- luvulle asti kihniöläisen rakennusperinnön ja maiseman ominaispiirteitä ja keskeisimpiä kohteita ja alueita. Teos ei ole puhtaasti arvottamiseen pyrkivä inventointi vaan kuntalaisten osallistamisen, kotiseutuaktiivien ja rakennustutkimuksen ammattilaisten yhteistyönä syntynyt kotiseutukirja. Teos antaa kuitenkin kuntalaisille tärkeää tietoa Kihniön kulttuuriympäristön ominaispiirteistä, arvoista sekä rakennuksista ja maisemakokonaisuuksista, joihin nämä arvot kytkeytyvät. Pirkanmaan maakuntamuseo esittää harkittavaksi, voitaisiinko tätä oivallista tietolähdettä hyödyntää myös rakennusjärjestyksen tarpeisiin esimerkiksi tietolähteenä.</i> <i>Rakennusjärjestysluonnoksessa on hyvällä tavalla huomioitu se arvokkaisiin ympäristöihin liittyvä asia, että onnistuneen lopputuloksen perusta on yleensä arvojen tunnistaminen ja huomioon ottaminen jo hankkeen tavoitteiden asettamisen ja suunnittelun käynnistyessä.</i> <i>Pykälässä 3. "Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot" todetaan, että: "Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä</i>	poistettu kohdasta 25.4; Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 —selvitys Lisätty rakennusjärjestykseen liitteeseen 5. maininta Kihniö seuran kokoamasta kotiseutukirjasta.
--	--

<i>rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät." Tärkeä osa arvojen tunnistamista ovat myös erilaiset selvitykset. Rakennuspaikkaan liittyvässä pykälässä 15.2 "Selvitysvaatimukset" painotetaan rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuuta selvittää kiinteistön rakentamiseen liittyvät, muun muassa suojelulliset ja historialliset reunaehdot sekä kehoitetaan olemaan rakennetun ympäristön ja maiseman tietotarpeissa yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että Kihniön kulttuuriympäristöä koskevien tietoaineistojen ja niiden käytettävyyden kohdalla tämä on hyvä käytäntö. Kohdan toisesta kappaleesta tuntuu kuitenkin Poistettu keskeneräinen teksti kohdasta 15.2.. puuttuvan osa sisällöstä, joten teksti on syytä sen osalta vielä tarkastaa.</i> <i>Myös 6. luvun "Rakentaminen erityisalueilla" 25. korjattu kohtaan 15.5. pykälässä "Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet" korostetaan momentissa 4 asianmukaisesti kulttuuriympäristöön liittyviä selvitystarpeita, niiden varhaista selvittämistä sekä museoviranomaisen lausuntotarvetta. Samoin kohdassa 15.4 ohjataan ranta-alueille suunniteltavaa uusien asuinpaikkojen rakentamista hyvällä tavalla perustumaan ensi sijassa kaavoitusmenettelyyn, jonka yhteydessä myös asiaa koskeva tieto- ja selvitysaineisto tulee laadukkaasti käsitellyksi. Asia on kuitenkin mahdollista ratkaista myös poikkeamismenettelyllä, jonka yhteyteen rakennusjärjestyksen luonnoksessa on kirjattu, että prosessi saattaa edellyttää selvityksiä, esimerkiksi ammattilaisen laatimaa maisemaselvitystä. Kirjaus on onnistunut ja kulttuuriympäristön osalta merkityksellinen erityisesti Korhoskylän maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman alueella, jossa rantamaisemat ovat selkeästi osa arvoaluetta. Selvitysvaatimukset on huomioitu myös rakennuksen tai sen osan purkamista koskevassa pykälässä 46, jossa todetaan, että: "Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupa hakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta." Pirkanmaan maakuntamuseo esittää vielä harkittavaksi, että selvitystä voitaisiin joissakin tapauksissa edellyttää historiallisten tai rakennustaiteellisten arvojen lisäksi myös rakennuksen kunnosta. Joskus luvan hakijoiden tavoitteet voivat perustua esimerkiksi vain kevyesti laadittuihin kuntoarviointeihin, mikä ei esimerkiksi suojellun rakennuksen kohdalla lähtökohtaisesti ole</i>	Poistettu keskeneräinen teksti kohdasta 15.2. Uuden rakennuspaikan muodostaminen ranta-alueella on korjattu kohtaan 15.5.
--	---

riittävä aineisto rakennuksen kunnon ja korjausmahdollisuuksien realistiseen selvittämiseen. Rakennusjärjestysluonnoksen 25. pykälän ensimmäisessä momentissa on listattu, mitä arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan. Maiseman ja rakennetun ympäristön osalta listaus sisältää asema- ja yleiskaavatasoilla suojellut sekä lailla suojellut alueet ja rakennetun ympäristön kohteet. Huomioiden Kihniön kunnan kaavoitustilanteen Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että listalle tulisi lisätä vähintäänkin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet ja arvoalueet, jotka on osoitettu maakuntakaavassa. Nämä kohteet ja alueet sijaitsevat rekisteritietojen perusteella pääosin kaavoittamattomilla alueilla, joten rakennusjärjestysluonnoksen mukainen listaus ei riitä siihen, että edes näihin Kihniön arvokkaimpiin kohteisiin liittyvät rakennetun ympäristön arvot tulisivat lupaprosesseissa riittävästi huomioituiksi. Maakuntamuseo näkee kuitenkin Kihniön tapauksessa ongelmalliseksi arvokkaiden kohteiden rajaamisen näin tiukasti. puutteellinen inventointi- ja kaavoitustilanne johtaa siihen, että paikallisesti merkittävä rakennettu ympäristö jäisi merkittävässä määrin huomioimatta. Lisäksi rakennusjärjestyksen sisälle muodostuu ristiriitaa, kun yhtäällä puhutaan arvokkaasta ympäristöstä tai suojellusta kohteesta, ja arvot kuitenkin rajataan kohdassa 25. I vain tiukasti virallisen suojelun piirissä oleviin kohteisiin. Tällöin arvokkaiden kohteiden rajaamisessa kyse ei ole kunnan kaikista arvokkaista kohteista vaan enemmänkin kaavoitustilanteesta. Maakuntamuseo esittää, että näitä määrittelyjä arvioidaan vielä tarkemmin. Rakennusjärjestysluonnos ohjaa rakentamista hyviin tavoitteisiin myös silloin, kun kyse ei ole varsinaisesti arvoiltaan erityisen merkittäviksi tunnistetuista kohteista. Esimerkiksi 5. pykälä "Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kuntakuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla" ohjaa kokonaisuudessaan rakentamista huomioimaan sen ympäristön, johon rakennus sijoittuu, sekä julkisivujen korjaus- ja muutostöissä myös kohteen ominaispiirteet. Nämä periaatteet ovat tärkeitä erityisesti silloin, kun kyse on nuoremasta rakennuskannasta, mahdollisesta tulevaisuuden arvokkaasta kulttuuriperinnöstä. Sama periaate on huomioitu myös pykälässä 46 "Rakennuksen tai sen osan purkaminen", jossa todetaan että: "Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä	Lisätty kohtaan 46.2 maininta, että selvitys saatetaan vaatia myös rakennuksen ja sen sisätilan kunnosta. Lisätty kohdan 25. luetteloon kohta 3) valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetun ympäristön kulttuuriympäristö ja maisema-alueet, jotka on osoitettu maakuntakaavassa (liitteet 2, 3a,3b).
---	--

tyylistä poikkeavaan lopputulokseen." Uudistunut rakentamislaki on antanut kunnille mahdollisuuden keventää tietyissä asioissa lupa menettelyjä paikallisten tarpeiden mukaan. Kihniön rakennusjärjestyksen luonnoksessakin tätä mahdollisuutta on käytetty. Pykälän 22 ensimmäisen momentin yleismääräyksessä kuitenkin todetaan, että "vapautus luvanvaraisuudesta ei koske rakennuksia eikä alueita". Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että määräysten periaate on tältä osin oikea. Pykälä 22 on otsikoitu sisältämään luvanvaraisuudesta vapautettuja uudisrakentamiskohteita, mutta sisältö tuntuu vastaavan myös moniin tilanteisiin, joissa on kyse korjausrakentamisesta. Maakuntamuseo esittää, että otsikkoa vielä tarkistettaisiin tältä osin. Kohdassa 22.5 "Ilmalämpöpumput" ohjeistetaan hyvällä tavalla laitteiden asentamiseen yleisesti sekä erityisesti suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä. Kohdan ohjeistuksessa on viitattu myös maakuntamuseon laatimiin, ilmalämpöpumppujen ja aurinkopaneelien asentamista koskeviin ohjeisiin, mistä maakuntamuseo kiittää Kihniön kuntaa. <u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u> Luvun 6 (Rakentaminen erityisalueilla) 25 S:n mukaan arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan mm. kiinteitä muinaisjäännöksiä ja muita kulttuuriperintökohteita. Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema -alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Arkeologinen kulttuuriperintö tulee huomioida rakennussuunnittelussa ja rakentamisessa. Kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiellettyä. Mikäli rakentamisen yhteydessä havaitaan merkkejä muinaisjäännöksestä, on työ keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta	22§ otsikko korjattu muotoon luvanvaraisuudesta vapautetut kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia uudis- ja korjausrakentamiskohteet ja...
--	---

<i> museoviranomaiselle (s. 26). Samassa pykälässä todetaan, että kiinteään muinaisjäännöksen kuuluu suoja-alue, joka on tarpeen muinaisjäännöksen säilymiseksi sekä sen laadun ja merkityksen kannalta välttämättömän tilan varaamiseksi sen ympärille (MML 4 S). Rakennuspaikan ja suojelukohteen välisen etäisyyden riittävyyttä arvioi tapauskohtaisesti alueellinen vastuumuseo (Pirkanmaan maakuntamuseo). Valtaosa muinaisjäännöksistä on tarkemmin rajaamattomia, joten maankäytön suunnittelu niiden läheisyydessä voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakentamista. Rakentamista tai muuta maankäyttöä suunnitellessa kiinteän muinaisjäännöksen alueelle tai sen läheisyyteen tulee pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta (s. 27). Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että edellä olevat kirjaukset ovat tärkeitä ja tulevat edistämään arkeologisen kulttuuriperinnön säilymistä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän kannalta olisi tärkeää vielä konkretisoida muinaismuistolain 14 ja 16 S:iin perustuvaa sivun 26 viimeistä lausetta esimerkeillä mahdollisista kiinteän muinaisjäännöksen merkeistä: Mikäli rakentamisen yhteydessä havaitaan merkkejä muinaisjäännöksestä (esim. ympäröivästä poikkeavaa nokista tai punertavaa maata, hiiltä, kiveystä, kivi- tai tiilimuurausta tai arviolta yli 100 vuotta vanhoja esineitä), on työ keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta museoviranomaiselle. Ottaen huomioon Ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 (ns. Katja-asetuksen) merkintävalikoima, joka tulee uusimpien kaavojen käyttöön, arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmän kohtaa 4 on syytä täydentää muotoon: 4) kiinteät muinaisjäännökset, muut arkeologiset kohteet ja muut kulttuuriperintökohteet. Kohdan 25.4 (Selvitysvaatimukset) määräyksen mukaan toimenpiteen kohdistuessa "arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen maisemakuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettyä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta". Koska arvokkaisiin kohteisiin kuuluvat mm. kiinteät muinaisjäännökset, jotka ovat pääsääntöisesti maanalaisia, on tärkeää muinaismuistolain 1 S:n vaatimusten mukaisesti täydentää em. lause Kun toimenpide kohdistuu muotoon: Kun toimenpide kohdistuu muotoon: arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai </i>	<i> Lisätty tarkentava ohjeistus rakennusjärjestyksen kohtaan 25.2. </i>
---	---

<i>suojeltuun rakennukseen, on ennen maisemakuvaan tai maapohjaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettyä museoviranomaisen lausunto --.</i> <i>Rakennusjärjestyksen 22 §:ssä säädetään luvanvaraisuudesta vapautetuista uudisrakentamiskohteista. Yleismääräykseen (22.1) liittyy tärkeä huomautus: "Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia eikä alueita?" Arkeologiset kohteet on huomioitu kiitettävästi kaikissa rakentamiskohdetyypeissä lukuun ottamatta kohtaa 22.2 (Aidat ja niiden tukimuurit). Toisin kuin rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta, arkeologista kulttuuriperintöä koskeva liiteaineisto puuttuu rakennusjärjestyksen luonnoksesta. Rakennusjärjestyksen 25 §:n toteutumisen näkökulmasta ja rakennushankkeeseen ryhtyvän oikeusturvan kannalta tärkeä tieto siitä, mistä arkeologisten kohteiden paikka- ym. tiedot ovat saatavilla, myös puuttuu. Tiedot tulisi lisätä tekstiin esimerkiksi muodossa: Arkeologisten kohteiden paikka- ym. tiedot ovat saatavilla Museoviraston karttapalvelusta https://kartta.museoverkko.fi ja Kulttuuriympäristön palveluikkunasta www.kyppi.fi sekä Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunasta.</i> <i>Rakennusjärjestysehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausunnon antamista varten. Kulttuuriympäristöpäällikkö Anna Lyyra-Seppänen Tutkija Vadim Adel Tiedoksi: Pirkanmaan liitto; Lupa- ja valvontavirasto; Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut</i>	Lause muutettu 25.1 kohtaan 5 kiinteät muinaisjäännökset, muut arkeologiset kohteet ja muut kulttuuriperintökohteet. kohta 25.4 päivitetty esitettyyn muotoon. Lisätty alla oleva teksti kohtaan aidat ja tukimuurit. Huom! Suoieellut kohteet. aryokkaat kulttuurivmpäristöt Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske kiinteiden muinaisjäännösten, muiden arkeologisten kohteiden ja muiden kulttuuriperintökohteiden alueita. Arkeologisten kohteiden paikkatiedot On lisätty näkyviin rakennusjärjestyksen kohtaan 25.1.
---	--

YKSITYSHENKILÖ 1

Kannatan Kihniön uutta rakennusjärjestysluonnosta. Mielestäni on hyvä siirtyä nykyaikaiseen tasapuolisesti maanomistajia kohtelevaan lupakäytäntöön rantarakentamisessa, ilman emätilatarkastelua. Tähän on siirtynyt jo mm. Karvia. Tästä on pelkkää etua Kihniön kunnalle. Uusi lupakäytäntö houkuttelee kuntaan uusia vapaa-ajan asukkaita, kasvattaa kunnan kiinteistöverotuloja sekä tukee Kihniön paikallisia yrittäjiä. Myös lupaprosessi helpottuu ja vähentää virka-aikaa.

Painopisteen tulisi mielestäni olla nykyhetken ympäristö- ja rakennus soveltuvuudesta. Kannatan luonnoksen hyväksymistä.

Merkitään tiedoksi.

LUPA-JA VALVONTAVIRASTO

Kihniön kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa rakennusjärjestyksen luonnoksesta 14.8.2026 mennessä. Lupa- ja valvontavirasto on saanut lausunnonantamiseen lisäaikaa 4.9.2026 saakka. Rakennusjärjestystä päivitetään vuonna 2025 voimaan tulleen rakentamislain vuoksi. Kuntien tulee uuden lain mukaan päivittää rakennusjärjestyksensä vuoden 2026 loppuun mennessä.

Rakennusjärjestyksestä yleisesti

Nähtävillä olevan aineiston yhteydessä ei ole raporttia, perustelumuistiota tai selostusta, josta vaikutustenarviointi kävisi ilmi. Lupa- ja valvontavirasto pitää vaikutustenarvioinnin sisältävää dokumenttia tarpeellisena osana rakennusjärjestyksen uudistamista. Tässä dokumentissa tulee arvioida muun muassa osoitetun rakennusoikeuden määrän suhde voimassa oleviin kaavoihin ja niiden osoittamaan rakennusoikeuteen ja tarkastella alueelle jäävää suunnitteluvaraa.

Lausunto otetaan tältä osin osoittein huomioon. Rakennusjärjestysehdotuksen valmisteluaineistoon liitetään perustelu- ja vaikutusarviointimuistio, jossa tarkastellaan rakennusjärjestyksen keskeisten muutosten tavoitteita, perusteita ja olennaisia vaikutuksia. Rakentamislain ei ole säädetty rakennusjärjestyksen laatimiseen sovellettavasta, alueidenkäyttölain 9 S:ssä tarkoitettuun kaavan vaikutusten selvittämiseen rinnastuvasta yleisestä vaikutusten arviointivelvollisuudesta eikä erillisen, määrämuotoisen vaikutustenarviointiraportin laatimisvelvollisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräysten tulee kuitenkin rakentamislain 17 §:n mukaisesti perustua paikallisiin oloihin, koskea kyseisessä pykälässä säädettyjä asiakokonaisuuksia ja pysyä rakennusjärjestykselle säädetyn määräysvallan rajoissa. Määräykset eivät myöskään saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Lisäksi kunnan on hallintolain 31 nojalla huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä.

Rakentamislakia koskevassa hallituksen esityksessä HE 139/2022 vp rakennusjärjestystä käsitellään paikallisiin oloihin perustuvana rakentamisen ohjausvälineenä. Esityksessä ei ehdotettu rakennusjärjestyksen laatimiseen kaavoitusta vastaavaa yleistä vaikutusten arviointivelvollisuutta. Myöskään rakentamislain muuttamista koskevassa hallituksen esityksessä HE 101/2024vp ei esitetty tällaista erillistä asiakirjavelvollisuutta. Mainitun hallituksen esityksen perusteella muutetussa rakentamislain 17 S:ssä täsmennettiin rakennusjärjestyksellä annettavien määräysten alaa ja rakennusjärjestyksen määräysvallan rajoja. Vaikutusten arvioinnin tarpeellinen laajuus määräytyy siten tapauskohtaisesti valmisteltavien määräysten sisällön, merkityksen ja ennakoitavissa olevien vaikutusten perusteella.

<i>Kihniön kunta ei rakennusjärjestyksessään määrittele alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaisia suunnittelutarvealueita. Lupa- ja valvontavirasto pyytää pohtimaan suunnittelutarvealueiden osoittamista ja käsittelemään tätä esimerkiksi rakennusjärjestyksen vaikutuksia arvioivassa dokumentissa tai raportissa. Rakennusjärjestyksen lopussa on esitetty tai listattu pohjavesialueet, maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016, maakunnallisesti maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet, ja maakunnallisesti arvokkaat geologiset kohteet. Liitteet täydentyvät vielä hankkeen edetessä.</i> <i>Rakennusjärjestyksessä ei ole esitetty karttaa, jolla arvoalueet ja niiden raja-alueet olisi esitetty ja Lupa- ja valvontavirasto kannustaa arvoalueiden esittämiseen kartalla, jolloin asukkaalle tai rakentajalle on helposti saatavilla tieto alueiden sijainnista ja laajuudesta. Lupa- ja valvontavirasto myös pyytää huomioimaan valtakunnalliset arvoalueet osana listausta ja mahdollista karttatarkastelua.</i> <u>Rantarakentaminen</u> <i>Kihniön alueella ei ole rantarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa ja ranta-asetus ei kata koko kunnan ranta-alueita. Kunnan alueelle jää runsaasti alueita, joihin rakennusjärjestyksen muutos vaikuttaa. Lupa- ja valvontaviraston mainitsemassa rakennusjärjestyksen muutoksia perustelevassa dokumentissa tulee tarkastella myös vakituisten rakentamisen määrä rannoilla ja sen muutoksia voimassa olevaan rakennusjärjestykseen verrattuna. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vaikutuksiin rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvoalueisiin. Kappaleessa "15.4 Uuden asuinrakennuspaikan muodostaminen ranta-alueella", annetaan ehtoja rannalle sijoittuvan uuden rakennuspaikan osoittamisen poikkeamislupaharkinnalle muun muassa mitoituksen ja vapaan rannan osalta. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että rannalle rakentaminen edellyttää</i>	Suunnittelutarvealueet; Kihniön kunta ei osoita rakennusjärjestyksessään erillisiä suunnittelutarvealueita, sillä kunnan tavanomaiseen maaseuturakentamiseen kohdistuu erittäin vähäinen ja tasainen rakentamispaine, joka ei edellytä ennakoivaa alueellista sääntelyä. Kuntaan mahdollisesti sijoittuvien suurten energiahankkeiden ja teollisten investointien (datakeskusten ja akkuvarastojen) osalta voidaan tapauskohtaisesti käyttää puhtaan siirtymän sijoittamislupaa, joka on erillinen prosessi kuin suunnittelutarvealueen sijoittamislupa. Merkittävät energiahankkeet hankkeet vaativat aina laajempia ympäristövaikutusten arviointoja ja osallistamista, joten niitä ohjataan kunnassa ensisijaisesti suoran kaavoituksen kautta. Tavanomaisessa rakentamisessa lainmukainen tapauskohtainen lupaharkinta on täysin riittävä, eikä kiinteiden alueiden määrääminen rakennusjärjestyksessä ole tarkoituksenmukaista. Maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvoalueet on esitetty karttaliitteessä nro 2, 3b, 4a. Lausunto otetaan huomioon siten, että uuden asuinrakennuspaikan muodostamista ranta-alueella koskevaa rakennusjärjestyksen kohtaa 15.4 täsmennetään. Määräyksessä todetaan yksiselitteisesti, ettei rakennusjärjestys itsessään muodosta rakennusoikeutta eikä siinä esitettyjen mitoitus- ja muiden ehtojen täyttyminen anna hakijalle oikeutta myönteiseen poikkeamispäätökseen. Uuden asuinrakennuspaikan sijoittaminen kaavoittamattomalle ranta-alueelle edellyttää alueidenkäyttölain 72 S:n mukaisesti poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta, jollei rakentaminen perustu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan tai ranta-asetukseen. Poikkeamisen edellytykset ratkaistaan aina tapauskohtaisesti rakentamislain 57 perusteella. Harkinnassa arvioidaan muun muassa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle
--	--

<i>oikeusvaikutteista rantojen käyttöä ohjaavaa yleiskaavaa, ranta-asemakaavaa tai poikkeamista rannansuunnittelutarpeesta (AKI- 72 S). Lupa- ja valvontavirasto toteaa myös, että rantojenkäytönsuunnittelun tulee ensisijaisesti tapahtua vaikutukset arvioivan kaavallisen suunnittelunkautta. Lupa -ja valvontavirasto huomauttaa poikkeamisharkinnan olevan nimensä mukaisesti poikkeamisharkintaa erityisestä syystä ja poikkeamisen myöntämisen edellytykset on kirjattu rakentamislakiin. Se, mitä rakennusjärjestyksessä annetut määräykset voivat koskea, on esitetty rakentamislain pykälässä 17.</i> <i>Kappaleessa esitetään myös seuraava ehto rantarakentamiselle: "Ranta-asema kaavassa ja oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voidaan perustelluista syistä poiketa tässä kohdassa esitetyistä ehdoista kuitenkin siten, että vesistökohtainen rantarakentamisen keskimääräinen mitoitus ei saa ylittää kymmentä (10) rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden." Lupa -ja valvontavirasto toteaa, että rakennusjärjestyksellä ei ohjata kaavoitustaeikä sitä sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa määrätään toisin (RaKI 17 S). Lupa-ja valvontavirasto pyytää poistamaan kappaleen "15.4 Uuden asuinrakennuspaikan muodostaminen ranta -alueella".</i>	järjestämiselle aiheutuva haitta, luonnonsuojelun tavoitteet, rakennetun ympäristön suojeleminen sekä hankkeen vaikutusten merkittävyys. Lisäksi huomioon otetaan alueidenkäyttölain 73 §:ssä ranta-alueiden suunnittelulle asetetut vaatimukset, riittävän yhtenäisen rakentamattoman rannan säilyminen, alueen jo toteutunut ja luvitettu rakentaminen, hankkeiden yhteisvaikutukset, kaavoitusvara sekä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Rakennusjärjestyksen kohdassa 15.5 esitetyt mitoitusperusteet on tarkoitettu poikkeamisharkintaa ohjaaviksi paikallisiin olosuhteisiin perustuviksi reunaehdoiksi. Ne eivät korvaa poikkeamispäätöksessä tehtävää lainmukaisuusharkintaa eivätkä kaavallista suunnittelua silloin, kun rakentamisen määrä, sijoittuminen tai yhteisvaikutukset edellyttävät alueen maankäytön kokonaisvaltaista ratkaisemista. Kunta ei poista kohtaa 15.5 kokonaisuudessaan. Kohta säilytetään edellä kuvatuin täsmennyksin, koska kunta pitää tarpeellisenä antaa rakentamislain 17 § sallimissa rajoissa paikallisiin oloihin perustuvaa ohjausta uuden rantarakentamisen arviointiin. Rakentamislain 17 §:ssä säädetään nimenomaisesti, että rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakennuspaikkaa ja muita alueita koskevia määräyksiä. Uuden rantarakennuspaikan ominaisuuksia, kokoa, sijoittumista ja soveltuvuutta koskevat paikalliset määräykset kuuluvat siten lähtökohtaisesti rakennusjärjestyksellä Ohjattavilla asioilla, kunhan niillä ei muodosteta rakennusoikeutta, ei voida korvata poikkeamisharkintaa tai ohjata sitovasti kaavoitusta. Samalla määräyksestä poistetaan kaavoitusta sitovaksi tulkittava kirjaus, jonka mukaan ranta-asemakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan vesistökohtainen mitoitus ei saisi ylittää kymmentä rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden. Yleis- ja asemakaavojen sisältö, mitoitus ja vaikutusten arviointi ratkaistaan alueidenkäyttölain mukaisessa kaavamenettelyssä, eikä rakennusjärjestyksellä voida sitovasti ohjata kaavoitusta.
--	--

<u>Luontoarvot</u> <i>Lupa- ja valvontavirasto pitää erittäin hyvänä, että 36 S:ssä on selkeästi kielletty suojelualueille rakentaminen, ja että lintuturvallinen rakentaminen ja lepakoiden huomioiminen rakennusten purkamisessa on nostettu rakennusjärjestykseen. Lisäksi lukijan kannalta on hyvä, että luonnonsuojelulain noudattaminen on mainittu luonnonmonimuotoisuus -luvun lisäksi yhtenä kappaleena luvussa 6.</i> <i>Lupa- ja valvontavirasto näkee, että kohdan 32.3 selvitysvaatimukseen voisi tarkkuuden vuoksi lisätä myös rauhoitetut ja muut suojeltavat lajit ja luontotyytit, eli esim. miten uhanalaiset, rauhoitetut ja muut luonnonsuojelulailla suojellut lajit ja luontotyytit otetaan huomioon.</i> <i>Lupa- ja valvontavirasto suosittelee lisäämään esim. Arvokkaat luontoa alueet —kohtaan ohjeistuksen Natura 2000 -alueiden läheisyydessä toimimisesta. Esimerkiksi: Mikäli rakennushankkeilla voi olla vaikutusta Natura 2000-verkoston alueelle, tulee vaikutukset arvioida ja ottaa huomioon rakennushankkeen lupamenettelyn yhteydessä.</i> <i>Kohtaa 36.1 on syytä tarkentaa tietyin osin. Tiukasti suojeltujen lajien osalta olisi hyvä tarkentaa, että kyse on Euroopan Unionin tiukkaa suojelua edellyttävistä lajeista, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Koska kohdassa on mainittu erikseen luonnonsuojelulain pykälät 74 ja 76, olisi aiheellista yksilöidä myös pykälä 78, jossa säädetään tiukkaa suojelua edellyttävistä lajeista.</i> <i>Luonnonsuojelulain 74 § koskee rauhoitettuja kasvilajeja, ja pykälä 76 uhanalaisten lajien huomioimista viranomaisen päätöksenteossa.</i> <i>On kiitettävää, että kohdassa 36.1 on mainittu selvitysvaatus luvasta vapautettujen rakennushankkeiden osalta. Tätä määräystä olisi kuitenkin syytä tarkentaa siten, että kohdassa mainittaisiin myös tiukkaa suojelua edellyttävien lajien huomioiminen. Erityisesti viitasammakon ja eräiden sudenkorentojen huomioiminen vesirajaan kohdistuvassa rakentamisessa, joka usein (esim. laiturit) on luvasta vapautettu, olisi hyvä mainita erikseen.</i>	Kappalenumerointi korjattu 15.4> 15.5. Kohta 32.3; lisätty rauhoitetut ja muut luonnonsuojelu lailla suojeltavat lajit ja luontotyytit. Lisätty kohtaan 36§ maininta Natura- alueen huomioimisesta. Tarkennettu rakennusjärjestyksen kohtaan 36.1 Tarkennettu rakennusjärjestyksen kohtaan 36.1. tiukkaa suojelua edellyttävien lajien lain kohta (Luonnonsuojelulaki 78§) sekä maininta direktiivilajeista.
---	--

<i>Esimerkiksi: Luvasta vapautettujen laiturien ja muiden vesirajalaitteiden osalta voi nousta esille velvollisuus huomioida direktiivilajit (viitasammakko, eräät sudenkorennot). Kohtaan voisi myös lisätä, että luvasta vapautettuja toimenpiteitä voi koskea lisäksi ilmoitusvelvollisuus Natura 2000 - alueen läheisyydessä toimiessa (luonnonsuojelulaki 37 S).</i> <i>Rakennusten purkamista koskevassa kohdassa pykälässä 46.2 voisi lepakoiden lisäksi mainita pesäpaikkauskollisten lintujen huomioon. Toistuvasti samaa pesää käyttävien lintujen pesien hävittäminen on kielletty.</i> <u><i>Pintavedet</i></u> <i>Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että pinta- ja pohjavesien suojelun kannalta kunnan rakennusjärjestys on tärkeä ja konkreettinen työkalu. On hyvä ja tärkeää, että työmaavesien hallintaan on otettu kantaa. Niiden huomiointi niin pohjavesialueilla kuin muillakin alueilla on tärkeää myös pintavesien näkökulmasta.</i> <i>Rakentamisen aikaisten vesien hallinta on erityisen tärkeää ranta- alueilla. Myös riittävät kasvillisuuden ja puuston peittämät vyöhykkeet rakennusten ja vesistön välillä ovat tärkeitä hidastamaan kiintoaineen ja ravinteiden päätymistä vesistöön ja hidastamaan ranta-alueiden rehevöitymistä ja mahdollista umpeenkasvua. Vaikutus on myönteinen vedenlaadun sekä myös virkistyskäytön näkökulmasta maisemallisten arvojen lisäksi. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa ilmastonmuutoksen aiheuttaman lisän huomioimisesta rankkasateisiin, kun hulevesien käsittelyä mitoitetaan.</i> <u><i>Pohjavedet</i></u> <i>Lupa- ja valvontavirasto pitää esitettyjä määräyksiä asianmukaisina, mutta pyytää huomioimaan vielä seuraavat asiat: Pohjavesialueella puhtaita hulevesiä pitäisi aina maaperän vedenjohtavuuden sen salliessa pyrkiä imeyttämään maaperään lähellä syntyaluettan uuden, puhtaan pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi. Erityisen merkittävää tämä on taajama - alueilla, joilla on paljon vettä heikosti läpäisevää pintaa.</i> <i>Liikenne- ja pysäköintialueet sekä yritys- ja teollisuusalueiden piha- alueet tulisi päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla ja näillä alueilla muodostuvat likaiset hulevedet johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle tai suljettuun (putkisto) hulevesiverkostoon.</i>	Tarkennettu rakennusjärjestyksen kohtaan 46.2. Lisätty rakennusjärjestyksen kohtaan 26.1. Lisätty rakennusjärjestyksen kohtaan 26.1.
--	---

<i>Lisätty rakennusjärjestyksen kohtaan 26.1. Lievästi likaantuneita hulevesiä voidaan poisjohtamisen sijaan käsitellä erilaisin puhdistusmenetelmin ennen niiden imeyttämistä. Rakennushankkeessa ja lupakäsittelyssä on oltava riittävän luotettava tieto pohjaveden korkeusasemasta suunnittelualueella. Niin pysyvä, kuin rakentamisen aikainen tilapäinen pohjaveden alentaminen edellyttää asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallinta- ja tarkkailusuunnitelmaa sekä mahdollisen vesilain mukaisen lupatarpeen arviointia. Lupa- ja valvontavirasto arvio tarvittaessa vesilain mukaisen lupatarpeen ja antaa siitä lausunnon.</i> <u><i>Pilaantuneet maat</i></u> <i>Kihniön kunnan rakennusjärjestysluonnoksessa pilaantuneeseen maaperään liittyviä määräyksiä käsitellään kappaleessa 27 § Pilaantunut maaperä. Kohdassa 27.1 Selvitysvaatimukset mainitaan, että jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava maaperätutkimuksin. Lupa- ja valvonta virasto toteaa, että edellä mainittua määräystä voisi selkeyttää mm. siltä osin, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve.</i> <i>Kohdassa 27.2 Ilmoitusvaatimus puolestaan määrätään ilmoittamaan pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta valtion valvontaviranomaiselle ja todetaan, että pilaantuneen maa-alueen puhdistaminen vaatii valtion valvontaviranomaisen luvan tai päätöksen.</i> <i>Kyseistä määräystä voisi täydentää esimerkiksi seuraavanlaisesti. Mikäli tontin maaperä on todettu pilaantuneeksi, alue on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla. Maaperän puhdistamisesta tulee tehdä ilmoitus Lupa- ja valvontavirastoon." Lisäksi määräykseen olisi hyvä lisätä maininta haitta -aineita sisältävien maa-ainesten käsittelystä ja siitä, että haitta -aineita sisältävillä maa-aineksilla on käyttörajoituksia ja niitä käsiteltäessä ja kuljetettaessa on noudatettava ympäristönsuojelulakia ja jätelakia sekä niiden nojalla annettuja säädöksiä ja määräyksiä.</i>	Lisätty rakennusjärjestyksen kohtaan 26.2 Rakennusjärjestykseen kohtaan 27.2 on tarkennettu, että kiinteistön omistajan on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve maaperätutkimuksin Tarkennettu rakennusjärjestyksen kohtaan 27.3.
--	---

Geologisesti arvokkaat alueet

Geologisesti arvokkaat muodostumat on mainittu luvussa Rakentaminen erityisalueilla.

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että myös paikallisesti arvokkaat harjualueet, joita sijoittuu Kihniön kunnan alueelle, tulisi mainita rakennusjärjestyksessä. Geologisesti arvokkaat muodostumat ja alueet tulisi esittää myös kartalla rakennusjärjestyksen yhteydessä.

Eläinsuojat

Kihniön kunnanrakennusjärjestysluonnoksessa muualla kuin maatilalle sijoittuvia eläinsuojia käsitellään kohdassa 18 § ja niiden etäisyysvaatimuksia kohdassa 18.2: " Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Rakennukset ja katokset tulee sijoittua vähintään 25 metriä valtaajasta, 50 metriä talousvesikaivosta ja 50 metriä vesistöistä. Tallihanketta suunnittelevan on tärkeä olla yhteydessä kunnan rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomaisiin jo hankkeen suunnitteluvaiheessa."

Lupa- ja valvontavirasto katsoo termin "maatila" määrittelyn tässä yhteydessä tulkinnanvaraiseksi, koska maatalan määrittelmä vaihtelee eri yhteyksissä ja eri hallinnonaloilla. Kotieläintalous on rakennemuutoksen seura uksena vahvasti eriytynyt maataloudesta.

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että valtioneuvoston asetuksessa ilmoituksenvaraisista eläinsuojista (138/2019, ns. eläinsuoja -asetus) sekä valtioneuvoston asetuksessa eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta (1250/2014, ns. nitraattiasetus) säädetään mm. eläinsuojilta ja lantavarastoilta edellytettävistä etäisyyksistä.

Eläinsuojaksi katsotaan mm. tuotantorakennukset ja ulkotarhojen säänsuojat tai siihen rinnastettavat rakennelmat. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että nitraattiasetus (1250/2014) koskee kaikkia toimijoita kotieläinten määrään ja kiinteistön pinta-alaan katsomatta.

Harjualueet ja geologisesti arvokkaat alueet esitetty liitteessä 4a.

Rakennusjärjestyksen kohdassa 18 § tarkoitetaan eläinsuojia muualla kuin maatilalla.

Nitraattiasetuksen 4 S:ssä määrätään varastointitilojen, jaloittelualueiden ja ruokinta- ja juottopaikkojen sijoittamisesta seuraavasti: Lannan ja pakkaamattomien orgaanisten lannoitevalmisteiden varastointitilaa, tuotantoeläinten jaloittelualueita ja ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkoja ei saa sijoittaa pohjavesialueelle, ellei maaperäselvitysten perusteella osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa, tulvanalaiselle alueelle, alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä, alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta.

Edellytettävät vähimmäisetäisyydet häiriintyviin kohteisiin määräytyvät lähtökohtaisesti eläinsuojatoiminnan laajuuden perusteella. Kuntien ympäristönsuojelumääräyksissä voidaan asettaa vaatimuksia vain sellaisten eläinsuojien sijoittamiseen, jotka eivät ole ympäristöluvan- tai ilmoituksenvaraisia (YSL 202 S 2 mom. 1 kohta). Eläinsuojan luvan- tai ilmoituksenvaraisuus perustuu eläinten pitoon eläinsuojassa (YSL 27 S, 115a S, lain liitteet 1 ja 4). Ilmoitus- ja luvanvaraisuus määräytyy eläinlajin ja eläinmäärän tai kokonaiseläinyksikkömäärän perusteella. Lisäksi ympäristönsuojelulain 27 S:n 3 momentissa säädetään, että riippumatta eläinsuojan koosta, toiminnalta edellytetään ympäristölupaa aina, mikäli toiminnasta saattaa aiheutua naapuruussuhdelain mukaista kohtuutonta rasitusta. Esimerkiksi pelkkä etälantala voi tarvita ympäristöluvan, jos toiminnasta saattaa aiheutua vesistön pilaantumista, naapuruussuhdelain 17 1 momentissa tarkoitettua kohtuutonta rasitusta tai jos lantaa käsitellään lantalassa jätteen laitos- tai ammattimaisena hyödyntämisenä tai käsittelynä ympäristönsuojelulain 27 S:n mukaisella tavalla. Asia onkin aina hyvä varmistaa tapauskohtaisesti kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta. Eläinsuoja-asetuksen (138/2019) liitteessä 1 määrätään ilmoituksenvaraisilta eläinsuojilta edellytettävistä vähimmäisetäisyyksistä häiriintyviin kohteisiin eläinlajin, -määrän ja lannan käsittely- sekä varastointimenetelmän perusteella. Mikäli eläinsuojan laajennusosan tai lannan varastointitilan laajennusosan vähimmäisetäisyysvaatimus ei täyty, laajentaminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista. Laajentaminen voi kuitenkin eräissä tilanteissa olla mahdollista eläinsuoja-asetuksen 3 S:n perusteella, jos siinä säädetyt edellytykset vähimmäisetäisyyksistä poikkeamiseksi täyttyvät. Edellytyksenä on, että eläinsuojan

laajennusosaa ja lannan varastointilan laajennusosaa ei voida sijoittaa kiinteistöllä muulle soveltuvalla vähimmäisetäisyyden täyttävälle paikalle ja että eläinsuojien laajennusosassa ja lannan varastointitilan laajennusosassa käytettävillä hajua vähentävillä tekniikoilla ja toimenpiteillä sekä paikalliset olosuhteet huomioiden pystytään varmistamaan, että toiminnasta ei aiheudu haitankärsijöille huomattavaa hajuhahtaa. Poikkeamismahdollisuus ei kuitenkaan koske uuden eläinsuojan rakentamista. Päätöksen vähimmäisetäisyyksistä poikkeamisesta sekä sijoituspaikan hyväksymisestä tekee ilmoituksen käsittelevä kunnan ympäristönsuojeluviranomainen. Ilmoitusmenettelyn vähimmäisetäisyydet eivät sido ympäristölupamenettelyä, mutta niiden tiedot perustuvat viimeisimpään tutkittuun tietoon ja niissä on myös huomiotu eläinsuojissa käytettäviä tekniikoita ja niiden vaikutuksia etäisyyteen. Ympäristölupamenettelyssä eläinsuojan sijoittaminen ratkaistaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Lupa- ja valvontavirasto ehdottaa kohdan 1 8 otsikoinnin täsmentämistä edellä mainituilta osin sekä kohdan 18.2 sisällön muuttamista esimerkiksi seuraavanlaiseksi: Eläinsuojaa, lannan varastointitilaa tai ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkaa ei saa sijoittaa alle 50 metrin etäisyydelle vesistöä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä, alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta eikä pohjavesialueelle, ellei maaperäselvityksin osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa. Eläinsuojan, maneesin, lantalan, ulkotarhan ja ratsastuskentän vähimmäisetäisyyden naapurikiinteistön rajaan tulee olla riittävä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä mahdollisesti asetetut vaatimukset eivät koske eläinsuojia tai toimintoja, jotka ovat ympäristöluvan- tai ilmoituksenvaraisia (YSL 202 S 2 mom. 1 kohta). Eläinsuojia koskevista etäisyys- ja sijoittamisvaatimuksista sekä lannan käsittelystä ja varastoinnista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksilla 1250/2014 ja 138/2019. Ympäristölupamenettelyssä eläinsuojan sijoittaminen ratkaistaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella. <u>Ilmastovaikutukset</u> Rakennusjärjestyksellä voidaan vaikuttaa huomattavasti rakennetun ympäristön viihtyisyyteen, luonnon monimuotoisuuteen ja hiilivarastojen ja hiilinielujen ylläpitoon. Rakennusjärjestyksessä voidaan	Päivitetty rakennusjärjestykseen asetusten 1250/2014 ja 138/2019 etäisyydsmääräykset
--	---

<i>esimerkiksi edellyttää tonttien pinta- alan kasvipeitteisyydestä esimerkiksi määräämällä viherkertoimesta Päivetetty rakennusjärjestykseen asetusten 1250/2014 ja 138/2019 etäisyysmääräykset. tai kasvillisen alan osuudesta tontista. Ilmastomuutokseen sopeutumiseksi ja ilmastomuutoksen hillitsemiseksi Lupa - ja valvontavirasto kannustaakin harkitsemaan seuraavien asioiden ohjaamista rakennusjärjestyksellä:</i> <i>Muuttuvat ilmasto-olosuhteet on hyvä huomioida suunnittelussa. Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisena, mieluiten puustoisena. Istutusten kasvilajisto tulee valita kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien.</i> <i>Rakennuskohteiden purkamisessa tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita ja jätelain etusijajärjestystä, jonka mukaisesti purkumateriaalien syntyä ensisijaisesti estetään ja toissijaisesti pyritään uusiokäyttämään ja kierrättämään mahdollisimman tehokkaasti.</i> <u>Muut asiat</u> <i>Aluehallinnon uudistamisen myötä toimivaltainen viranomainen on saattanut muuttua tiettyjen teemojen osalta. Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Sisä -Suomen elinvoimakeskus ja alimman rakentamiskorkeuden osalta lausunnonantaja on Lounais- Suomen elinvoimakeskus.</i> <i>Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asiantuntijajärjestelmässä.</i> <i>Asian on esitellyt ylitarkastaja Paula Piirainen ja ratkaissut ylitarkastaja Esa Hoffrén.</i> FINGRID LAUSUNTO Kiitämme lausuntopyyntöä. Rakennusjärjestyksessä on ohjeistettu rakentamiseen voimajohtojen läheisyydessä seuraavasti asianmukaisella tiedolla: Voimajohtojen käsittelyn tarve ja laajuus	Merkittävä osa Kihniön rakentamattomasta keskustaajamasta on luonnon tilaista. Asiaa ei ole tarpeen ohjeistaa rakennusjärjestyksessä
--	---

risteämälausuntopyynnön verkkosivun kautta
www.fingrid.fi/risteamalausunnot.

Tämä lausunto koskee vain kantaverkon toimintoja.

Kaavoituksen yhteyshenkilönä Fingridissä toimii Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Ystävällisin terveisin,
FINGRID OYJ
Maankäyttö ja ympäristö
Mika Penttilä
yksikön päällikkö

YKSITYISHENKILÖ 2

Haluamme esittää kannatuksemme Kihniön uudelle rakennusjärjestysluonnokselle. Erittäin positiivisesti suhtaudumme siihen, että uudessa rakennusjärjestyksessä luovutaan vanhasta emätilatarkastelusta. Emätilatarkastelun poistaminen on erinomainen uudistus, joka sujuvoittaa lupaprosesseja, lisää ennakoitavuutta ja kohtelee maanomistajia tasapuolisesti. Uudistus edistää kunnan elinvoimaa ja tekee rakentamisesta sujuvampaa ilman raskasta ja monimutkaista historiallista tarkastelua. Kannatamme rakennusjärjestysluonnoksen hyväksymistä.

Merkitään tiedoksi.

YKSITYISHENKILÖ 3

Kihniön kunta / kirjaamo

Asia: Täydentävä mielipide ja muistutus Kihniön kunnan

1.6.2026 päivätystä

rakennusjärjestysluonnoksesta

Viitataan aikaisemmin toimittamiini

rakennusjärjestysluonnosta koskeviin

mielipiteisiin, kysymyksiin ja vaatimuksiin. Tämä

asiakirja täydentää niitä

eikä korvaa aikaisemmin esittämiäni huomautuksia.

Pyydän käsittelemään tämän asiakirjan

rakennusjärjestysluonnosta koskevana

täydentävänä mielipiteenä. Mikäli kunta katsoo

nykyisen nähtävilläolon

olevan rakentamislain 19 §:ssä tarkoitettu

rakennusjärjestysehdotuksen

nähtävilläolo, pyydän käsittelemään asiakirjan samalla

myös kyseisessä

lainkohdassa tarkoitettuna muistutuksena.

Huomautusteni pääasiallisena kohteena ei ole olemassa

olevien

rakennuspaikkojen rakennusoikeuden tai sallitun

kerrosalan kasvattaminen,

vaan uusien rantarakennuspaikkojen muodostamista

koskevan järjestelmän

epäselvyys, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

sekä rantojen

rakentamisen hallitsematon keskittyminen.

1. Luonnoksen 15.4 §:n ehtojen oikeudellinen merkitys

Luonnoksen perusteella jää epäselväksi, ovatko

seitsemän rakennuspaikan

mitoitus, 100 metrin vapaa ranta ja 800 metrin etäisyys

ainoastaan

poikkeamisen välttämättömiä lisäedellytyksiä vai

katsotaanko niiden

täyttymisen muodostavan käytännössä oikeuden

myönteiseen

poikkeamispäätökseen.

Rakennusjärjestykseen on kirjattava yksiselitteisesti,

etteivät 7/100/800-ehdot

sellaisinaan muodosta rakennusoikeutta tai oikeutta

poikkeamislupaan.

Jokaisessa poikkeamisasiassa on niiden lisäksi arvioitava

rakentamislain 57

kaikki poikkeamisen edellytykset, alueidenkäyttölain 72

ja 73

rantarakentamista koskevat vaatimukset, hankkeen

yhteisvaikutukset sekä

Kyseisen asiasisällön kohta

Rakennusjärjestyksessä (kohta 15.4)

muutettu kohdaksi 15.5.

Mielipide otetaan huomioon siten,

että uuden asuinrakennuspaikan

muodostamista ranta-alueella

koskevaa rakennusjärjestyksen kohtaa

15.5 täsmennetään. Määräyksessä

todetaan yksiselitteisesti, ettei

rakennusjärjestys itsessään muodosta

rakennusoikeutta eikä siinä esitettyjen

mitoitus- ja muiden ehtojen

täyttyminen anna hakijalle oikeutta

myönteiseen poikkeamispäätökseen.

Uuden asuinrakennuspaikan

sijoittaminen kaavoittamattomalle

ranta-alueelle edellyttää

alueidenkäyttölain 72 § mukaisesti

maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Sanamuoto "asia tulisi ratkaista ensisijaisesti kaavalla" on suosituksenomainen eikä ilmaise, milloin kaavoitus on tosiasiallisesti pakollinen. Kunnan on täsmennettävä, missä tilanteissa poikkeamismenettelyä voidaan käyttää ja missä vaiheessa rakentamisen määrä tai yhteisvaikutukset edellyttävät kaavaa.	poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta, jollei rakentaminen perustu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan tai ranta -asemakaavaan. Poikkeamisen edellytykset ratkaistaan aina tapauskohtaisesti rakentamislain 57 perusteella. Harkinnassa arvioidaan muun muassa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle aiheutuva haitta, luonnonsuojelun tavoitteet, rakennetun ympäristön suojeleminen sekä hankkeen vaikutusten merkittävyys. Lisäksi huomioon otetaan alueidenkäyttölain 73 5:ssä ranta-alueiden suunnittelulle asetetut vaatimukset, riittävän yhtenäisen rakentamattoman rannan säilyminen, alueen jo toteutunut ja luvitettu rakentaminen, hankkeiden yhteisvaikutukset, kaavoitusvara sekä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Rakennusjärjestyksen kohdassa 15.5 esitetyt mitoitusperusteet on tarkoitettu poikkeamisharkintaa ohjaaviksi paikallisiin olosuhteisiin perustuviksi reunaehdoiksi. Ne eivät korvaa poikkeamispäätöksessä tehtävää lainmukaisuusharkintaa eivätkä kaavallista suunnittelua silloin, kun rakentamisen määrä, sijoittuminen tai yhteisvaikutukset edellyttävät alueen maankäytön kokonaisvaltaista ratkaisemista.
2. Hakemusten käsittelyjärjestys ja maanomistajien yhdenvertaisuus Luonnos ei ratkaise tilannetta, jossa samalla mitoitus- tai vaikutusalueella on useita potentiaalisia rakennuspaikkoja eri maanomistajilla. Jos ensimmäisinä jätetyt hakemukset kuluttavat alueen jäljellä olevan mitoituksen, myöhemmin hakevat maanomistajat voivat jäädä ilman	Vesistökohtainen tarkastelu tehdään riittävän laajana kokonaisuutena siten, ettei arviointi rajoitu yksinomaan hakemuksen kohteena olevaan kiinteistöön tai sen välittömään lähiympäristöön. Tarkastelussa otetaan huomioon koko kyseisen vesistön ranta-alueen toteutunut rakentaminen, oikeusvaikutteisissa yleis- ja ranta-asemakaavoissa osoitetut toteutuneet ja toteutumattomat

rakentamismahdollisuutta pelkästään hakemusten saapumisjärjestyksen vuoksi. Hakemuksen jättämisnopeus ei saa muodostua tosiasialliseksi rakennusoikeuksien jakoperusteeksi. Rakennusjärjestyksessä on määrättävä, että poikkeamista harkittaessa selvitetään: kaikki saman mitoitus- ja vaikutusalueen rakennetut rakennuspaikat; kaavassa osoitetut rakennuspaikat; jo myönnetty mutta vielä rakentamattomat poikkeamis-, sijoittamis- ja rakentamisluvat; vireillä olevat hakemukset; tarkastelualueen muiden maanomistajien jäljellä olevat rakentamismahdollisuudet; päätöksen vaikutus myöhemmin käsiteltäviin hakemuksiin ja vapaan rannan määrään. Samanaikaisesti tai toisiaan lähellä vireille tulleet hakemukset on arvioitava yhteisvaikutuksineen. Kunnan on myös määriteltävä, miten yhden hakemuksen hyväksyminen otetaan huomioon jo ennen seuraavan hakemuksen ratkaisemista. Mikäli emätila- eli kantatilatarkastelusta aiotaan luopua, jokaisessa poikkeamispäätöksessä on esitettävä avoin selvitys päätöksen vaikutuksista koko tarkastelualueen maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Muussa tapauksessa hakujärjestys voi käytännössä korvata maanomistajien yhdenvertaisuuteen perustuvan mitoituksen. 3. Mitoituksessa huomioitavat rakennuspaikat Luonnoksen mukaan mitoituksessa huomioidaan rakennetut rakennuspaikat, jotka varaavat rantaviivaa, sekä oikeusvaikutteisen kaavan mukaiset rakennuspaikat. Luettelo on puutteellinen. Luonnos ei kerro, huomioidaanko mitoituksessa: myönnetty mutta vielä käyttämätön poikkeamislupa; myönnetty sijoittamislupa tai rakentamislupa; vireillä oleva hakemus; kaksiasuntainen rakennus; matkailu- tai majoitusrakennus;	rakennuspaikat sekä lainvoimaiset poikkeamispäätökset. Näin muodostetaan ajantasainen kokonaiskuva vesistön rantoihin jo kohdistuvasta ja oikeudellisesti mahdollistetusta rakentamisesta, jäljellä olevasta kaavoitusvarasta sekä rakentamisesta vapaan rannan määrästä ja sijoittumisesta. Tarkastelun perusteella arvioidaan myös hankkeen yhteisvaikutukset, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja se, voidaanko asia ratkaista poikkeamismenettelyssä vai edellyttääkö rakentamisen määrä tai sijoittuminen kaavallista suunnittelua. Poikkeamispäätökset perustellaan hallintolain 45 S:n ja muun sovellettavan lainsäädännön edellyttämässä laajuudessa. Päätöksestä yksilöidään ratkaisuun vaikuttaneet tosiseikat ja selvitykset sekä ne oikeudelliset perusteet, joiden nojalla rakentamislain 57 S:ssä säädettyjen poikkeamisen edellytysten täyttymistä on arvioitu. Perusteluissa tuodaan tapauskohtaisesti esiin myös vesistökohtaisen tarkastelun, hankkeen yhteisvaikutusten, kaavoitusvaran, rakentamisesta vapaan rannan säilymisen ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun merkitys ratkaisuun. Mitoituksessa otetaan huomioon kaikki sellaiset olemassa olevat rakennuspaikat, oikeusvaikutteisessa yleis- tai ranta-asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat sekä lainvoimaisella poikkeamispäätöksellä tai rakentamisluvalla hyväksytyt rakennuspaikat, joilla niiden sijainnin, käyttötarkoituksen, toteuttamiskelpoisuuden tai ranta-alueeseen kohdistuvien vaikutusten
--	--

maatilan liitännäiselinkeinon kuuluva majoitus; yhteisrantaan rakennuspaikka; sisämaassa sijaitseva mutta rantaan tukeutuva rakennuspaikka; luvatta muodostunut tai rakennettu rannan käyttöpaikka. Kunnan on määriteltävä, lasketaanko mitoitus rakennuspaikkojen, asuntojen, rakennusten vai rannan tosiasiallisen käyttöpaineen perusteella. Lisäksi tarvitaan laskennan tarkastelupäivä, käytettävä rekisteri, vastuullinen viranomainen ja menettely, jolla laskelma pidetään ajan tasalla ja annetaan asianosaisten tarkastettavaksi. 4. Vapaan rannan määritelmä Luonnoksen mukaan vapaaksi rannaksi huomioidaan yhtenäinen ranta-alue, jonka "laajuus" on vähintään 100 metriä. Metri on pituuden eikä alueen laajuuden mittayksikkö. Määräyksessä on ilmaistava, tarkoitetaanko vähintään 100 metrin yhtäjaksoista rantaviivaa ja kuinka syvä alue rantaviivan takana on säilytettävä rakentamattomana. Luonnoksessa ei määritellä, mitä "rakentamisesta vapaa ranta" tarkoittaa. Epäselväksi jää, saako kyseisellä alueella olla esimerkiksi: rakennuspaikka tai käyttämätön rakennusoikeus; tie, pysäköintialue tai kulkuyhteys; laituri, sauna, muu rakennelma tai asuntovaunu; olemassa oleva pihapiiri; yhteisranta tai muu järjestetty rannan käyttö; kaavassa osoitettu mutta vielä toteuttamaton rakennuspaikka. Luonnoksen vapaa ranta ei myöskään tarkoita yleisölle avointa rantaa. Määräys ei takaa alueelle kulkuyhteyttä eikä oikeuta kulkemaan yksityisen pihapiirin kautta. Tämän vuoksi rakentamattoman rannan olemassaoloa ei voida automaattisesti pitää osoituksena virkistyskäyttöön soveltuvan vapaan rannan säilymisestä. 5. Rakentamiskelvottomat ja luontoarvoiltaan herät rannat	vuoksi voi Olla merkitystä käsiteltävänä olevan asian ratkaisemisessa. Arviointi tehdään tapauskohtaisesti riittävän laajalta mitoitus- ja vaikutusalueelta siten, että alueen toteutunut, kaavoitettu ja lainvoimaisesti luvitettu rakentaminen sekä hankkeiden yhteisvaikutukset tulevat asianmukaisesti huomioon otetuiksi. Kihniön kunnassa hallintosäännön mukaan kunnanhallitus on viranomainen, joka ratkaisee poikkeamisluvat. Vapaan rannan määrä ja sijoittuminen arvioidaan kussakin tapauksessa alueen todellisen tilanteen perusteella. Arvioinnissa otetaan huomioon rannan tosiasiallinen rakentaminen ja muu maankäyttö sekä oikeusvaikutteisissa kaavoissa osoitetut ja lainvoimaisilla lupapäätöksillä hyväksytyt rakennuspaikat. Rakennusjärjestyksen 100 metrin ehtoa täsmennetään siten, että sillä tarkoitetaan vähintään 100 metrin pituista yhtenäistä rakentamisesta vapaata rantajaksoa. Vapaan rannan käsite on vakiintunut rantojen maankäytön suunnittelussa ja oikeuskäytännössä. Rakennusjärjestyksellä ei ole tarkoitus muuttaa käsitteen vakiintunutta sisältöä eikä rinnastaa vapaata rantaa yleiseen virkistysalueeseen tai yleisölle avoimeen rantaan. Ehdolla täsmennetään ainoastaan uuden rantarakennuspaikan arvioinnissa edellytettävän yhtenäisen vapaan rantajakson vähimmäispituutta. Rakentamisesta vapaaksi rannaksi voidaan ottaa huomioon vain sellainen yhtenäinen ranta-alue, joka
---	--

Luonnos mahdollistaa sanamuotonsa perusteella sen, että 100 metrin vapaaksi rannaksi lasketaan suo, ruovikko, kaislikko, tulvaranta, jyrkänne, kapea lahti, saari tai muuten vaikeasti saavutettava ja virkistyskäyttöön soveltumaton ranta. Erityisen ongelmallista olisi käyttää lintujen pesimäaluetta, ruovikkoa, kosteikkoa tai muuta luonnonsuojelullisesti herkkää rantaa perusteena ympäröivän rannan rakentamisen lisäämiselle. Rakentamisen ja uusien käyttäjien lisääntyminen voi kasvattaa veneilyn, laitureiden, kulkemisen, lemmikkien ja muun virkistyskäytön aiheuttamaa painetta juuri sille alueelle, jonka luontoarvojen vuoksi se on jätetty rakentamatta. Rakentamiskelvotonta tai luonnonsuojelullisesti herkkää rantaa ei tule voida käyttää mekaanisesti uusien rakennuspaikkojen perusteluna. Kunnan on määriteltävä, miten tällaisten alueiden ekologinen herkkyyks, saavutettavuus ja virkistyskäyttöön soveltuvuus arvioidaan. 6. Saman vapaan rannan käyttäminen useissa hakemuksissa Luonnos ei kerro, voidaanko sama 100 metrin rakentamaton rantaosuus ilmoittaa useiden eri poikkeamishakemusten yhteydessä vaatimuksen täyttäväksi vapaaksi rannaksi. Jos samaa rantaosuutta voidaan käyttää rajattomasti uudelleen, sadan metrin vaatimuksella ei ole todellista rakentamista rajoittavaa vaikutusta. Pienellä järvellä voitaisiin myöntää useita uusia rakennuspaikkoja samalla perusteella ja jättää ainoastaan yksi mahdollisesti rakentamiskelvoton tai herkkä 100 metrin rantaosuus rakentamatta.	täyttää vapaan rannan tarkoitusta ja toimivuutta koskevat vaatimukset. Pelkkä rakentamattomuus tai vähintään 100 metrin rantaviivan pituus ei siten yksin osoita, että rantaosuus voidaan lukea mitoituksessa vapaaksi rannaksi. Arvioinnissa otetaan huomioon rantaosuuden yhtenäisyys, riittävä leveys ja syvyys, saavutettavuus, maaston ja rantavyöhykkeen ominaisuudet, alueen tosiasiallinen käyttö sekä soveltuvuus rakentamisesta vapaana säilyväksi yhtenäiseksi ranta-alueeksi. Rantaosuuden soveltuvuutta arvioitaessa kiinnitetään huomiota myös maisema- ja luontoarvoihin, ekologiseen yhtenäisyyteen, kulutuskestävyyteen ja virkistyskäyttöön. Rakentamiskelvotonta tai luonnonarvoiltaan herkkää rantaa ei kuitenkaan käytetä mekaanisesti uuden rakennuspaikan muodostamisen perusteena, vaan arvioinnissa tarkastellaan myös sitä, lisääkö hanke kyseiseen rantaosuuteen kohdistuvaa kulutusta, häiriötä tai muuta käyttöpainetta. Vapaan rannan riittävyys ja sijoittuminen arvioidaan aina osana vesistökohtaista kokonaisarviointia siten, että ratkaisu turvaa riittävän yhtenäisen rakentamattoman rannan säilymisen, ottaa huomioon hankkeiden yhteisvaikutukset eikä vaaranna maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.
---	--

Rakennusjärjestykseen on kirjattava, miten jo aikaisemman poikkeamisen perusteena käytetty vapaa ranta huomioidaan seuraavissa hakemuksissa. Kunnan tulee ylläpitää asiasta kartta- ja päätöskohtaista rekisteriä. Sama vapaa rantaosuus ei saa toimia rajattomasti uusien rakennuspaikkojen perusteluna ilman alueen rakentamisen ja vapaan rannan yhteisvaikutusten uutta kokonaisarviointia. Lisäksi rakennusjärjestykseen on määriteltävä koko vesistöä tai tarkastelualueita koskeva vapaan rannan vähimmäisosuus ja sen riittävä jakautuminen eri puolille vesistöä. Yksittäinen 100 metrin rantaosuus ei sellaisenaan osoita alueidenkäyttölain 73 §:ssä tarkoitetun riittävän yhtenäisen rakentamattoman rannan säilymistä. 7. Toisen maanomistajan rannan käyttäminen perusteluna Luonnos ei ratkaise sitä, voiko hakija käyttää oman rakennushankkeensa perusteena toisen maanomistajan omistamaa rakentamatonta rantaa. Tällainen järjestelmä voijohtaa siihen, että yhden maanomistajan ranta toimii muiden rakentamisen kompensationsa. Muut saavat rakennuspaikkoja, mutta rakentamattoman rannan omistaja kantaa vapaan rannan säilyttämisen rasituksen ja voi samalla menettää oman tulevan rakentamismahdollisuutensa. Kunnan on määriteltävä, millä oikeudellisella perusteella toisen omistama ranta voidaan ottaa huomioon hakijan eduksi ja miten kyseisen rannan omistajan yhdenvertainen kohtelu sekä tulevat maankäyttömahdollisuudet turvataan.	Poikkeamisharkinnassa, kuten kaikessa kunnan viranomais toiminnassa, on noudatettava perustuslain 6 §:ssä turvattua yhdenvertaisuutta sekä hallintolain 6 §:ssä säädettyjä hallinnon oikeusperiaatteita. Keskenään samanlaisia tapauksia on kohdeltava johdonmukaisesti samalla tavoin, eikä ratkaisu saa perustua hakijaan, kiinteistön omistajaan, hakemuksen ajankohtaan tai muuhun asiaan kuulumattomaan seikkaan. Erilainen ratkaisu on mahdollinen vain, jos tapausten välillä on päätöksenteon kannalta oikeudellisesti merkityksellinen ero. Rantarakentamista koskevassa poikkeamisharkinnassa yhdenvertaisuuden toteutumista arvioidaan suhteessa saman vesistön tai muun perustellusti rajatun mitoitus- ja vaikutusalueen maanomistajiin ja aiempiin ratkaisuihin. Aikaisempi myönteinen poikkeamispäätös ei sellaisenaan velvoita myöntämään uutta poikkeamista, jos olosuhteet,
--	--

8. Kahdeksansadan metrin etäisyyden laskeminen Määräyksestä ei käy ilmi, mitataanko 800 metriä: lunnutietä vai rantaviivaa pitkin; rakennuksesta, rakennuspaikan rajasta vai rakennuspaikan rantaviivasta; samalta rannalta vai myös vastarannalta; saman vesistön rannalta vai voiko etäisyydelle sijoittua toisen vesistön rantaa; todellista vai muunnettua rantaviivaa käyttäen. Mittausmenetelmä on kirjoitettava rakennusjärjestykseen yksiselitteisesti ja havainnollistettava karttaesimerkeillä. Pelkkää lupakohtaista harkintaa ei voida pitää maanomistajien yhdenvertaisuuden kannalta riittävänä. 9. Luonto- ja maisemaselvityksen avoin sanamuoto Luonnoksen mukaan selvitysvelvollisuus voidaan todentaa "esimerkiksi" poikkeamislupahakemukseen liitettävällä luonto- ja maisemaselvityksellä. Sanamuoto tekee luonto- ja maisemaselvityksestä vain yhdessä mahdollisen selvitystavan, mutta luonnoksessa ei nimetä muita hyväksyttäviä vaihtoehtoja eikä niiden vähimmäisvaatimuksia. Epäselviksi jäävät myös ilmaisut: "luotettavasti"; "riittävässä laajuudessa"; "riittävästi"; "pätevä ammattilainen". Määräys mahdollistaa sen, että eri hakijoilta hyväksytään täysin eritasoisia selvityksiä. Rakennusjärjestyksessä on määriteltävä hyväksyttävät selvitystavat ja niiden	lainsäädäntö, selvitykset tai alueen rakentamistilanne ovat muuttuneet. Mahdollinen poikkeaminen vakiintuneesta ratkaisukäytännöstä perustellaan päätöksessä avoimesti ja tapauskohtaisesti. Mielipide otetaan tältä osin huomioon. Rakennusjärjestyksessä tarkoitettu 800 metrin etäisyys arvioidaan rantaviivaa pitkin mitattuna. Mittaus tehdään uuden rakennuspaikan rantaviivasta tarkasteltavan yhtenäisen vapaan rantajakson lähimpään kohtaan saman vesistön rannalla. Mittaustapa ja mittauksen lähtö- ja päätepisteet määritellään rakennusjärjestyksen kohdassa 15.5 yksiselitteisesti siten, että määräystä voidaan soveltaa johdonmukaisesti ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset huomioon ottaen. Rakennusjärjestyksessä ei ole tarkoituksenmukaista eikä mahdollista määritellä luonto- ja maisemaselvitysten laadullisia vaatimuksia tyhjentävästi. Poikkeamishankkeet eroavat toisistaan sijainnin, laajuuden, käyttötarkoituksen, ympäristöolosuhteiden ja ennakoitavissa olevien vaikutusten osalta. Tämän vuoksi myös tarvittavien selvitysten sisältö, alueellinen ulottuvuus, ajantasaisuus, tarkkuus ja laatijalta edellytettävä asiantuntemus määräytyvät tapauskohtaisesti. Toimivaltaisen viranomaisen tehtävänä on hallintolain 31 §:n mukaisesti huolehtia asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä sekä arvioida, muodostavatko hakemukseen liitetyt ja viranomaisen
--	---

vähimmäisvaatimukset. Mikäli rakennuspaikkaa ja sen vaikutusalueetta koskevaa riittävän tuoretta ja kattavaa viranomais- tai kaavaselvitystä ei ennestään ole, hakijan on toimitettava pätevän asiantuntijan laatima, tarvittaviin maastokäynteihin perustuva luonto- ja maisemaselvitys. Selvityksen tulee kattaa rakennuspaikan lisäksi riittävä vaikutusalue sekä arvioida muun muassa: linnusto ja muut selvitysajankohdasta riippuvat luontoarvot; kosteikot, suot, ruovikot ja muut herkäät rannat; maisemavaikutukset; vesistökuormitus; liikenne ja kulkuyhteydet; virkistyskäytön lisääntyminen; jo rakennetun, kaavoitetun, luvitetun ja vireillä olevan rakentamisen yhteisvaikutukset. Pelkkä rekisteri- tai karttatarkastelu ei osoita, ettei alueella ole luontoarvoja. Kunnan on perusteltava jokaisessa päätöksessä, miksi esitettyä selvitystä on pidetty riittävänä. Jos luonto- ja maisemaselvityksen sijasta sallitaan muita selvitystapoja, ne ja niiden käyttöedellytykset on lueteltava rakennusjärjestyksessä. Pelkkä sana "esimerkiksi" ei ole riittävän täsmällinen. 10. Määräyksen soveltuminen eri käyttötarkoituksiin Pykälän otsikko koskee "uuden asuinrakennuspaikan muodostamista". Epäselväksi jää, koskevatko 7/100/800-ehdot: pysyvää asumista; vapaa-ajan asumista; kaksiasuntoista rakennusta; matkailu- ja majoitusrakentamista; maatilan liitännäiselinkeinoon kuuluvaa majoitusta; yhteisranta- ja 17kennuspaikkoja; sisämaan rakennuspaikkoja, joille järjestetään rannan käyttöoikeus.	käytettävissä olevat selvitykset hankkeen laatuun, sijaintiin ja vaikutusten merkittävyyteen suhteutettuna riittävän tietopohjan rakentamislain 57 S:ssä säädettyjen poikkeamisen edellytysten arvioimiseksi. Selvitysten riittävyyttä ei siten arvioida yksinomaan asiakirjan nimikkeen perusteella. Arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa olemassa olevien selvitysten kattavuus ja ajantasaisuus, mahdolliset suojelu- ja arvoalueet, tiedossa olevat luonto- ja maisema-arvot, hankkeen vaikutusalue ja yhteisvaikutukset. Päätöksen perusteluissa tuodaan esiin, mihin selvityksiin ratkaisu perustuu ja miksi niitä on pidetty asian ratkaisemisen kannalta riittävinä. Rakennusjärjestyksen kohta 15.5 koskee kaikkia asumiseen tarkoitettuja uusia rakennuspaikkoja riippumatta siitä, onko kyse pysyvästä asumisesta vai vapaa-ajan asumisesta. Vapaa-ajan asuminen on tässä määräyksessä asumista, joten määräystä ja siinä esitettyjä arviointiperusteita sovelletaan myös loma-asumiseen tarkoitettuun rakennuspaikkaan. Määräyksen soveltuminen ratkaistaan hankkeen tosiasiallisen pääasiallisen käyttötarkoituksen perusteella eikä
--	---

Majoitus- ja matkailurakentamista koskevassa 17.3 S:ssä ei viitata 15.4 mitoitusehtoihin. Tämän vuoksi on vaarana, että eri käyttötarkoitusten kautta voidaan kiertää rantarakentamisen mitoitusta. Myös ilmaisu "rakennuspaikan muodostaminen" on korjattava. Kiinteistön lohkominen tai määräalan muodostaminen ei itsessään synnytä rakennusoikeutta. Määräyksen tulee koskea uuden rantarakennuspaikan hyväksymistä poikkeamisella tai kaavalla.	yksinomaan rakennuksen tai hankkeen nimikkeeseen perusteella. Kohta ei koske rakennuspaikkoja, jotka on tarkoitettu pääasiallisesti elinkeinotoiminnan harjoittamiseen, kuten matkailu-, majoitus-, palvelu-, tuotanto- tai muuhun yritystoimintaan. Tällaiset hankkeet arvioidaan niiden käyttötarkoituksen, laajuuden ja vaikutusten perusteella erikseen sovellettavan lainsäädännön, kaavoituksen ja lupamenettelyn yhteydessä. Määräyksen soveltamista ei kuitenkaan voida kiertää nimeämällä tosiasiallisesti asumiseen tarkoitettua hanketta elinkeinotoiminnaksi. Rakennuspaikan käsite ei tässä yhteydessä ole sidoksissa kiinteistönmuodostukseen. Rakennuspaikalla tarkoitetaan rakentamiseen käytettävää tai suunniteltua aluekokonaisuutta riippumatta siitä, muodostuuko se kokonaisesta kiinteistöstä, määräalasta, usean kiinteistön alueista tai muulla tavoin hallitusta alueesta. Kiinteistön lohkominen, määräalan muodostaminen tai muu kiinteistötoimitus ei sellaisenaan muodosta rakennusoikeutta eikä ratkaise alueen soveltuvuutta rakennuspaikaksi. Uuden rakennuspaikan hyväksyminen ja rakentamisen edellytykset ratkaistaan erikseen kaavan tai sovellettavan lupa- ja poikkeamismenettelyn perusteella.
11 . Rakennuspaikan 1 000 neliömetrin vaihtoehto Luonnoksen 15.3 mukaan jäte- ja talousvesiverkostoon liitettävissä oleva	Kohtaan 15.3 tarkennettu, että 1000 m2 rakennuspaikka ei koske ranta-alueita. Rakennusjärjestykseen on

rakennuspaikka voi olla vain 1 000 m². Sanamuoto ei rajaa ranta-alueita tämän vaihtoehdon ulkopuolelle. Luonnosta voidaan siten tulkita niin, että myös rantatontti saa olla 1 000 m². Lisäksi sana "liitettävissä" on määrittelemättä. Ei käy ilmi, edellytetäänkö liittymissopimusta ja tosiasiallista liittymistä sekä talousvesi- että jätevesiverkostoon vai riittääkö verkoston tekninen läheisyys. Tuhannen neliömetrin tontti, jolla on 40 metriä rantaviivaa, on suorakaiteen muotoisena keskimäärin vain 25 metriä syvä. Kun yli 40 m²:n rakennuksen rantaetäisyys on vähintään 20 metriä ja rakennuksen etäisyys rakennuspaikan takarajasta vähintään neljä metriä, rakennukselle jäisi tällaisessa perustapauksessa vain noin metrin syvyinen tila. Määräykset eivät ole keskenään käytännössä yhteensopivia. Rakennusjärjestykseen on kirjattava, ettei 1 000 m²:n vaihtoehtoa sovelleta ranta-alueisiin. Kahdentuhannen neliömetrin vähimmäiskoko voidaan sallia vain silloin, kun rakennuspaikka tosiasiallisesti liitetään sekä talousvesi- että jätevesiverkostoon. Verkostojen ulkopuolella vähimmäispinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m² ja rakennuspaikan on tämän lisäksi oltava maaperän, kaivon, jätevesijärjestelmän ja suojaetäisyyksien kannalta tosiasiallisesti riittävä. 12. Lupavapaiden rakennusten rantaetäisyydet Luonnoksen 21 numeeriset rantaetäisyydet koskevat sanamuodon mukaan vain rakentamislupaa edellyttäviä rakennuksia. Tämän seurauksena alle 30 m²:n lupavapaa rakennus voi jäädä rantaetäisyyksien ulkopuolelle, Lisäksi enintään 40 m²:n saunalle asetetaan 10 metrin etäisyys, mutta muulle enintään 40 m²:n rakennukselle ei ole selvää numeerista etäisyyttä. Luonnoksessa ei myöskään määritellä, mitataanko etäisyys seinästä, räystästä, terassista vai rakennuksen katetun osan ulkoreunasta. Rakennusjärjestykseen on kirjattava, että myös luvasta vapautettuja rakennuksia ja rakennelmia koskevat rakennusoikeus, kaavat, rantaetäisyydet,	kirjattu, että ranta-alueella rakennuspaikan on oltava vähintään 2000 m². Jätevesijärjestelmien käsittelyjärjestelmät ovat kehittyneet siten, että myös pienemmälle tontille voidaan löytää sopivat käsittelyjärjestelmät. Rakennusjärjestyksen 21§ kohtaan on tarkennettu muiden kuin saunarakennusten etäisyyksimääräystä rantaviivasta. Tarkennettu rakennusjärjestykseen myös muun lainsäädännön noudattamisvelvollisuutta.
--	---

luonnonmukaisen rantavyöhykkeen säilyttäminen, jätevesisäännökset ja muu lainsäädäntö. 13. Seitsemän ja kymmenen rakennuspaikan mitoitusten vaikutusarviointi Luonnoksessa ei ole esitetty järvi-kohtaisia laskelmia, karttoja tai vaihtoehtotarkasteluja siitä, millaiseksi rakentaminen muodostuisi seitsemän tai kaavassa enintään kymmenen rakennuspaikan keskimääräisellä mitoituksella. Kunnan on ennen ehdotuksen hyväksymistä esitettävä vähintään: järvi-kohtaiset rantaviivalaskelmat; käytettävä rantaviivan muuntamistapa; rakennetut, kaavoitetut ja jo luvitetut rakennuspaikat; vapaaksi jäävän rannan määrä ja sijainti; esimerkkilaskelmat 100 metrin ja 800 metrin ehtojen toiminnasta; arvio rakentamisen paikallisesta keskittymisestä; vaikutukset luontoon, vesistöihin, virkistyskäyttöön ja maanomistajien yhdenvertaisuuteen; vertailu emätilatarkasteluun ja muihin mahdollisiin mitoitusseläselelmiin. Ilman tällaisia selvityksiä ei voida arvioida, ovatko mitoitusseläselvitykset Kihniön järvien erilaisissa olosuhteissa perusteltuja. 14. Emätilatarkastelua koskeva ristiriita Kunnanhallituksen valmisteluaineistossa todetaan nimenomaisesti, että nykyisestä emätilatarkastelusta luovutaan rantarakentamisessa. Nähtävillä olevassa rakennusjärjestysluonnoksessa luopumista ei kuitenkaan mainita eikä siinä kerrota, jääkö emätilatarkastelu voimaan, poistetaanko se vai korvataanko se jollakin toisella järjestelmällä. Tämä on olennainen ristiriita valmisteluaineiston ja varsinaisen määräystekstin välillä. Rakennusjärjestykseen ja sen perusteluihin on kirjattava yksiselitteisesti: käytetäänkö emätilatarkastelua edelleen; jos ei käytetä, millä täsmällisellä järjestelmällä maanomistajien	Mielipide otetaan tältä osin huomioon. Rakennusjärjestyksen liitteeksi laaditaan vesistökohtaiset laskelmat, joissa esitetään kunkin tarkasteltavan vesistön muunnetun rantaviivan kokonaispituus. Laskelmat muodostavat rakennusjärjestyksen rantarakentamista koskevan mitoituksen tausta-aineiston ja tukevat mitoitusseläselvitysten johdonmukaista ja yhdenvertaista soveltamista. Yksittäistä poikkeamisasiaa ratkaistaessa laskelmat tarkistetaan tarvittavilta osin ajantasaisia kaava-, lupa- ja rakentamistietoja vasten. Rakennusjärjestyksen muutosten vaikutusten arvioinnin osalta viitataan Lupa- ja valvontaviraston lausuntoon annettuun vastineeseen sekä rakennusjärjestysehdotuksen valmisteluaineistoon liitettävään perustelu- ja vaikutusarviointimuistioon. Muistiossa tarkastellaan rantarakentamista koskevien määräysten keskeisiä vaikutuksia. Rakennusjärjestyksessä on tarkoitus kuvata avoimesti ja ennakoitavasti, millä menettelyillä ja arviointiperusteilla rantarakentamista koskevat asiat ratkaistaan Kihniön kunnassa uuden rakennusjärjestyksen tultua voimaan. Rakennusjärjestyksessä selostetaan kaavoituksen ensisijaisuus silloin, kun rakentamisen määrä, sijoittuminen tai yhteisvaikutukset edellyttävät alueen maankäytön kokonaisvaltaista suunnittelua, sekä ne paikallisiin oloihin perustuvat reunaehdot, joita sovelletaan arvioitaessa yksittäisen uuden asuinrakennuspaikan sijoittamista kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Tarkoituksena ei ole muodostaa rakennusjärjestyksellä rakennusoikeutta eikä korvata alueidenkäyttölain tai rakentamislain
---	---

tasapuolinen kohtelu korvataan; miten korvaava järjestelmä huomioi emätilojen aikaisemman rakentamisen ja jo käytetyt rakennusoikeudet; miten estetään rakennusoikeuksien jakautuminen hakemusten saapumisjärjestyksen perusteella. Näin keskeistä valmistelutavoitetta ei voida jättää rakennusjärjestyksen ulkopuolelle ja ratkaista myöhemmin pelkkänä hallinnollisena käytäntönä.	mukaista kaava-, poikkeamis- tai lupaharkintaa. Rakennusjärjestys kokoaa kunnassa sovellettavat yleiset lähtökohdat ja paikalliset arviointiperusteet siten, että hakijat, maanomistajat ja viranomaiset voivat ennakolta tunnistaa asian ratkaisemisessa huomioon otettavat seikat. Jokainen hanke ratkaistaan edelleen toimivaltaisen viranomaisen tapauskohtaisella päätöksellä sovellettavan lainsäädännön, ajantasaisten selvitysten, hankkeen vaikutusten ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun perusteella. Rakennusjärjestyksen kohdassa 15.5 tarkennettu, että Kihniön kunnassa luovutaan emätilatarkastelusta ja se korvataan 7/100/800-menetelmällä.
15. Muut olennaiset keskeneräisyydet ja risti riidat Luonnoksessa on lisäksi muun muassa seuraavat korjattavat kohdat: 1. Luonnoksessa on kaksi pykälää numerolla 15.4 2. Järvikohtaiset alimmat rakentamiskorkeudet puuttuvat kohdasta, jossa niiden ilmoitetaan olevan. 3. Liitteissä on merkintöjä "täydennetään myöhemmin" ja pohjavesikartan kohdalla "Liitekartta n:o ?" 4. Sisällysluettelosta puuttuu pykälä ja siinä on rikkinäinen Pyhäniemeä koskeva kirjanmerkkimerkintä. 5. Tapahtumarakenteen lupavapaaksi ajaksi on kirjoitettu kaksi kuukautta, vaikka rakentamislain 42 5:ssä aika on kolme kuukautta. 6. Kantovesirakennuksen jätevesijärjestelmän lupavapaudesta puuttuu selvä ranta-, pohjavesi- ja asemakaavarajaus. 7. Lietesäiliön ja laakasiilon lupavapaudelle ei ole määrätty tilavuus- tai pinta-alarajaa.	1.Kohta 15.4 kohta korjattu 15.5 2.Järvikohtaiset alimmat rakennuskorkeudet tulee rakentajan itse selvittää LVV:ltä ennen suunnittelun aloittamista. 3.Liitteet täydennetty rakennusjärjestykseen. 4. Sisällysluettelo korjattu. 5. Tapahtumarakenteen lupavapaaksi ajaksi on korjattu 3 kuukautta. 10. Pääosin kielletty tarkoittaa, että mikäli lämpökaivo saa vesilainmukaisen luvan, niin tällöin rakentamislupa kaivolle voidaan pääsääntöisesti myöntää. Pääsääntöisesti sana antaa mahdollisuuden arvioida tilannetta tapauskohtaisesti. Rakentamislupa tulee myöntää, mikäli luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. 11.Pykälänumero 53 § käsittelee maisematyölupaa. Rakennusjärjestykseen

8. Siilolle ja varastointisäiliölle asetetaan vain korkeusraja, mutta ei tilavuus- tai lukumääräraja. 9. Paikallaan pidettävälle asuntovaunulle tai asuntolaivalle ei ole määrätty enimmäiskokoa, -korkeutta, lukumäärää eikä sijoittamisen enimmäisaikaa. 10. Maalämpökaivo ensin kielletään pohjavesialueella ja seuraavassa virkkeessä sen todetaan olevan mahdollista 11. Pykälä 53 antaa kunnalle mahdollisuuden antaa myöhemmin rakennusjärjestystä täydentäviä määräyksiä. Sitovia määräyksiä ei voida lisätä ilman rakennusjärjestyksen muuttamista ja asianmukaista kuulemismenettelyä.lupien perusteella. 12. Liitekarttojen ja -asiakirjojen täydentäminen annetaan myöhemmin toimivaltaisen viranomaisen tehtäväksi. Jos liitteillä on vaikutusta maanomistajien oikeuksiin tai velvollisuuksiin, niitä ei voida muuttaa pelkkänä teknisenä tarkistuksena. Luonnos on näiltä osin selvästi keskeneräinen eikä kaikkien määräysten vaikutuksia ole mahdollista arvioida nähtävillä olevan aineiston perusteella. 16. Kuulemismenettelyn epäselvyys ja asiakirjojen saatavuus Kunnan kuulutus kutsuu asiakirjaa rakennusjärjestysluonnokseksi ja pyytää siitä mielipiteitä, mutta viittaa rakentamislain 19 5:ään, joka koskee rakennusjärjestysehdotuksen nähtävilläoloa ja muistutuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa puolestaan ilmoitetaan myöhemmästä erillisestä ehdotusvaiheesta. Kunnan on ilmoitettava yksiselitteisesti, onko nykyinen nähtävilläolo luonnosvaiheen kuuleminen vai rakentamislain 19 mukainen ehdotuksen nähtävilläolo. Pyydän lisäksi, että kunta asettaa ennen hyväksymiskäsittelyä julkisesti saataville: kaikki luonnoksesta saadut viranomaislausunnot; lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet; Lupa- ja valvontavirastolle sekä muille lausunnonantajille lähetetyn rakennusjärjestyksen täsmällisen version; rakennusjärjestyksen eri versioiden muutosluettelon;	tehtävät määräykset käsittelee kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestyksen muuttaminen vaatii luonnoksen asettamista julkisesti nähtäville, virallisen lausuntokierroksen sekä sen, että kuntalaisilla on mahdollisuus jättää muistutuksia. Lopullisen hyväksynnän tekee aina kunnanvaltuusto. Ohjeet vs. määräykset: Kunta voi antaa erillisiä rakentamistapaohjeita (jotka opastavat esimerkiksi sopivista värisävyistä tai istutuksista), mutta ne ovat luonteeltaan opastavia, eivät juridisesti sitovia. 16. Asia tulee esille kuulutuksessa, joka kertoo rakennusjärjestyksen nähtäville asettamisessa. Rakennusjärjestyksestä annetut viranomaislausunnot ja niihin annetut vastineet on nähtävissä rakennusjärjestyksen liitteissä, joka asetetaan myös julkisesti nähtäville kunnan viralliselle ilmoitustaululle. Lupa- ja valvontavirastolle ja muille lausunnonantajille lähetetään julkisesti nähtäville asetettu rakennusjärjestys. Muutosluettelo on nähtävissä annetuista vastineista. 16.1. Kohtaa on arvioitu uudelleen saadun palautteen perusteella. Palautteen johdosta tarkistettu sanamuoto on esitetty rakennusjärjestyksen kohdassa 15.5.
--	---

rantarakentamisen mitoituskalkelmat ja vaikutusarviot; pykäläkohtaiset perustelut; täydelliset liitteet ja järvi-kohtaiset rakentamiskorkeudet. Jos nykyinen nähtävilläolo on luonnosvaihe, kaikkien olennaisien määräysten ja liitteiden on oltava mukana myöhemmin nähtävälle asetettavassa ehdotuksessa. Jos kunta pitää nykyistä nähtävilläoloa jo rakentamislain 19 mukaisena ehdotusvaiheena tai jos ehdotusta muutetaan olennaisesti myöhemmän ehdotusvaiheen jälkeen, olennaisesti muutettu ehdotus on asetettava uudelleen nähtävälle. Vaatimukset Edellä esitetyillä perusteilla vaadin, että: 1. rakennusjärjestysluonnoksen 15.4 kirjoitetaan kokonaisuudessaan uudelleen täsmälliseksi ja ennakoitavaksi määräykseksi; 2 emätilatarkastelun säilyminen, poistaminen tai sitä korvaava tasapuolinen mitoitussjärjestelmä kirjataan avoimesti rakennusjärjestykseen ja sen perusteluihin; 3 hakemusten saapumisjärjestyksen vaikutus rakennusoikeuksien jakautumiseen estetään ja kaikki myönnettyt sekä vireillä olevat hankkeet huomioidaan yhteisvaikutuksineen; 4 vapaan rannan määritelmä, käyttökelpoisuus, ekologinen soveltuvuus, mittaustapa ja saman rantaosuuden toistuva käyttö ratkaistaan yksiselitteisesti; 5. luonto- ja maisemaselvityksen hyväksyttävät vaihtoehdot, vähimmäissisältö, alueellinen laajuus, ajantasaisuus ja laatijan pätevyys määritellään; 6. 7/100/800-ehdot ulotetaan yksiselitteisesti kaikkiin uusiin rantaan tukeutuvia rakennus- ja käyttöpaikkoja muodostaviin hankkeisiin niiden nimikkeestä riippumatta; 7. 1 000 m²:n rakennuspaikkavaihtoehto rajataan ranta-alueiden ulkopuolelle ja verkostojen ulkopuolisten rakennuspaikkojen vähimmäiskoko sekä jätevesien käsittelyn edellytykset korjataan; 8 lupavapaiden rakennusten ja rakennelmien rantaetäisyydet sekä niitä koskevat ympäristövaatimukset täsmennetään; 9 lukujen 7, 10, 100 ja 800 perusteeksi esitetään järvi-kohtaiset laskelmat, kartat ja vaikutusarviot; 10 kaikki luonnoksen keskeneräiset kohdat, ristiriidat, virheelliset esitetty rakennusjärjestyksen lakiviittaukset ja puuttuvat liitteet korjataan ennen ehdotuksen hyväksymistä; 11. olennaisesti täydennetty tai muutettu ehdotus asetetaan tarvittaessa uudelleen julkisesti nähtävälle;	Kirjattu kohtaan 15.5 , että emätilatarkastelusta luovutaan. 16.2 Hakemusten saapumisjärjestyksen vaikutusta ei todennäköisesti pystytäkään täysin estämään, asia ei ole onnistunut myöskään nykyisessä käytetyssä emätilatarkasteluun perustuvassa selvityksessä. 1. Vastattu edellä 2. Vastattu edellä 3. Vastattu edellä 4. Rantarakennuspaikan kokovaatimusta on täsmennetty kyseiseen kohtaan. 5. Ns. luvasta vapautettuja rakennuksia/rakennelmia koskevat rakennusoikeus, kaavamääräykset, jätevesisäännökset ja muu soveltuva lainsäädäntö. 10. Rakennusjärjestyksen nähtävälle laittamisella pyritään varmistamaan, että osalliset voivat muistutusten muodossa nostaa esiin virheelliseksi tai puutteelliseksi kokemiaan rakennusjärjestyksen kohtia. 16. Asia tulee esille kuulutuksessa, joka rakennusjärjestyksen nähtävälle asettamisessa. Rakennusjärjestyksestä annetut viranomaislausunnot ja niihin annetut vastineet on nähtävissä rakennusjärjestyksen liitteissä, joka asetetaan myös julkisesti nähtävälle kunnan viralliselle ilmoitustaululle. Lupa- ja valvontavirastolle ja muille lausunnonantajille lähetetään julkisesti nähtävälle asetettu rakennusjärjestys. Muutosluettelo on nähtävissä annetuista vastineista. Rakennusjärjestyksessä on värillisellä tekstillä merkitty kohdat, joita on muutettu luonnosvaiheen jälkeen.
--	--

12. kaikkiin tässä asiakirjassa ja aikaisemmissa mielipiteissäni esitettyihin kohtiin annetaan yksilöity, kirjallinen ja perusteltu vastine ennen rakennusjärjestyksen viemistä hyväksymiskäsittelyyn. YKSITYISHENKILÖ 3 Kiitos eilisestä puhelinkeskustelustamme koskien Kihniön rakennusjärjestysluonnosta. Haluan tällä viestillä vahvistaa keskustelumme sisällön ja esittää siihen liittyvät täydentävät vaatimukset osana virallista valmisteluprosessia. Kuten puhelussamme kävi ilmi, rakennusjärjestysluonnoksen 15.4 5:ssä esitettyä rantarakentamisen mitoitusta (7—10 rakennuspaikkaa / rantakilometri) ei ole tällä hetkellä määritelty riittävän yksiselitteisesti. Vahvistit puhelussa, ettet osaa tässä vaiheessa vielä sanoa, mihin laskentatapaan kyseiset kilometrit perustuvat. Tähän epäselvyyteen liittyen esitän kaksi ratkaisevaa kysymystä ja vaatimusta I. Todellinen rantaviiva vai muunnettu rantaviiva? Vaadin selvitystä siitä, onko mitoitus tarkoitus laskea todellisen rantaviivan kaikki lahdelmat ja niemenkärjet huomioiden vai KHO:n vakiintuneen oikeuskäytännön mukaisen muunnetun rantaviivan mukaan. Jos laskentatapaa ei ole määritelty, säännös on maanomistajien yhdenvertaisuuden ja hallintolain oikeusvarmuuden näkökulmasta laiton. 2. Järven kokonaiskilometrit vai tarkasteltava vaikutusalue? Luonnoksessa puhutaan "vesistökohtaisesta" mitoituksesta. Vaadin kunnalta kirjallisen perustelun sille, lasketaanko sallittu rakennuspaikkojen määrä mekaanisesti koko järven kokonaisrantakilometreistä, vai tarkastellaanko sitä kyseessä olevan rajatun vaikutusalueen (esim. osayleiskaava-alueen tai tietyn rantavyöhykkeen) ominaispiirteiden mukaan. Mikäli mitoitus lasketaan järven kokonaiskilometreistä, se voi tosiasiallisesti johtaa tilanteeseen, jossa sallitut rakennuspaikat keskitetään tietyille rantaosuuksille moninkertaisesti yli alueen paikallisen kantokyvyn. Tämä sotii täysin kestäväen maankäytön ja rantojen suojeluperiaatteiden vastaan. Vaatimukseni: Koska nämä laskentatavat ovat täysin ratkaisevia maanomistajien yhdenvertaisuuden ja alueidenkäyttölain vaatimusten kannalta, edellytän, että:	1. Rakennusjärjestystä on pyritty tarkentamaan esiin nostettujen kohtien osalta. 2. Vastattu vastineessa aiemmin.
---	---

1 Nämä epäselvyydet korjataan välittömästi. Tarkat laskentaperusteet (muunnetun rantaviivan käyttö sekä 2. vaikutusalueen määrittely) kirjataan yksiselitteisesti lopulliseen rakennusjärjestysehdotukseen. Saan näihin molempiin kohtiin perustellun kirjallisen 3. viranhaltijavastineen aiemmin toimittamieni muistutusten ohella, ennen asian viemistä päätöksentekoon.	3. Rakennusjärjestyksen valmistelussa osalliset voivat jättää muistutuksia ja huomautuksia rakennusjärjestysehdotuksen sisällöstä, joihin prosessin yhteydessä viranomainen antaa vastineen
--	--

