

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) palauteraportti 4/2025

Ympäristölautakunta asetti rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville päätöksellään 06.02.2024 § 9. Rakennusjärjestyksen OAS:sta on voinut jättää lausunnon tai mielipiteen aikavälillä 21.2.-22.3.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saapui määräaikaan mennessä kaksi (2) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Lisäksi Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan liitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa OAS:sta. Saapuneet lausunnot ja mielipiteet on huomioitu Rakennusjärjestyksen jatko-suunnittelussa.

Saapuneisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet:

Lausunto:	Vastine:
Suomen Erillisverkot Oy, 11.3.2024 Viitaten lausuntopyyntöönne 28.2.2024 koskien Oriveden rakennusjärjestyksen uudistamista. Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan. Mahdollisiin rakennushankkeisiin ryhtyvän tulee suunnittelun yhteydessä selvittää rakennuspaikoilla ja sen läheisyydessä olevien Suomen Erillisverkkojen maanlaiset johdot ja muut rakenteet.	Merkitään tiedoksi. Kaivuutöihin ryhtyvän velvollisuutena on aina selvittää maanalaiset rakenteet ennen kaivuutyön aloittamista. Tämä velvollisuus huomioidaan tarvittavilta osin rakennusjärjestysluonnoksen laadinnassa.
Pirkanmaan maakuntamuseo, 22.3.2024 Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteena on muuttaa Oriveden kaupungin rakennusjärjestystä vastaamaan 1.1.2025 voimaan tulevien rakentamislain ja alueidenkäyttölain vaatimuksia. Oriveden kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2021, ja se tunnistaa hyvällä tavalla kulttuuriympäristön arvot ja niiden huomioimisen maankäyttöhankkeissa. Pirkanmaan maakuntamuseo toivoo, että Oriveden kaupunki ei tältä osin tee rakennusjärjestykseen muita kuin lakimuutosten edellyttämiä muutoksia.	Merkitään tiedoksi. Rakennusjärjestyksen luonnoksen ratkaisut huomioiden, arvioidaan että luonnos tunnistaa kulttuuriympäristön arvot ja huomioi ne maankäyttöhankkeissa vuonna 2021 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen tavoin. Museoviraston lausunnon mukaisesti osana rakennusjärjestyksen luonnoksen laadintaa on myös tarkistettu ja päivitetty Oriveden kaupungin suunnittelutarvealueen rajausta huomioiden erilaiset arvoalueet.

Nykyisestä rakennusjärjestyksestä ei käy selville, millä perustein eri suunnittelutarveratkaisualueet on rajattu, mutta museo kehottaa Oriveden kaupunkia tarkistamaan alueiden voimassa olevat rajaukset siltä osin, kuin suunnittelutarveratkaisualueen rajausta perustuu esimerkiksi valtakunnallisesti arvokaiden maisema-alueiden rajauksiin. Kyseiset rajaukset päivitettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021. Tämä muutos ei ole ehtinyt Oriveden nykyisen rakennusjärjestyksen valmisteluun, jolloin Juupajoen kulttuurimaiseman Oriveden puolella muuttunut raja ei vielä näy nykyisen rakennusjärjestyksen suunnittelutarveratkaisualueet määrittävällä liitekartalla. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta rakennusjärjestyksessä on syytä mainita, että kiinteät muinaisjäännökset on rauhoitettu suoraan muinaismuistolain nojalla ja luvaton kajoaminen niihin on kielletty. Rakennushankkeissa tulee selvittää, tunnettaanko rakennettavasta kohteesta ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavia kohteita. Arkeologiset suojelukohteet ovat tyypillisesti alustavasti rajattuja, eikä niiden laajuus ole etukäteen tarkasti tiedossa. Niihin sisältyy pääsääntöisesti myös maanalaisia osia. Suunniteltaessa rakentamista tällaiselle alueelle tai mikäli rakentamisen yhteydessä löytyy ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäännös, rakennushankkeesta tulee ottaa yhteyttä museoviranomaiseen, jolta saa tarvittavat menettelyohjeet. Lisäksi rakennusjärjestyksestä on hyvä ilmetä, että yleis- ja asemakaavat saatavat olla vanhentuneita ja puutteellisia kulttuuriympäristöä koskevien merkintöjen osalta. Ajantasaiset tiedot kunnan kiinteistä muinaisjäännöksistä ja muista arkeologisista kohteista saa Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä osoitteista https://kartta.museoverkko.fi ja https://www.kyppi.fi, mikä on syytä mainita rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksen luonnos pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.	Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta rakennusjärjestyksessä ei ole päädytty erikseen mainitsemaan niiden rauhoittamisesta ja suojelusta. Muinaisjäännöksiä koskee erillinen muinaismuistolaki, joka velvoittaa itsessään ilman rakennusjärjestyksestä muinaisjäännösten rauhoittamiseen ja tekee niihin kajoamisesta luvatonta. Rakennushankkeissa tulee selvittää, tunnettaanko rakennettavasta kohteesta ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavia kohteita ilman rakennusjärjestyksen tarkennuksia. Muutoin muinaisjäännöksiin voidaan soveltaa rakennusjärjestyksen luonnoksen pykälän 26 § <i>Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet</i> määräyksiä ja toimintatapoja. Rakennusjärjestyksen luonnokseen ei ole päädytty tekemään tarkennuksia muinaisjäännöksistä tai niistä kertovista tietokannoista. Pirkanmaan maakuntamuseolle varataan mahdollisuus lausua rakennusjärjestyksen luonnoksesta.
Mielipide:	Vastine
Elenia Verkko Oyj, 21.3.2024 Oriveden kaupunginhallitus on 20.11.2023 § 255 tehnyt päätöksen Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen uudistami-	Merkitään tiedoksi. Rakennusjärjestyksen luonnoksen pykälässä 4 § laitteet (kuten puistomuuntamot) on määritelty rakennelmiksi, jotka

sesta mm. uuden rakentamislain johdosta ja päättänyt asettaa rakennusjärjestyksen uusimista koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Kaupunki on pyytänyt suunnittelutyön alkuvaiheen mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen. Elenia Verkko Oyj (jäljempänä "Elenia") kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja esittää jäljempänä alkuvaiheen ehdotuksensa rakennusjärjestyksen uudistamista koskien. Elenia on Suomen toiseksi suurin verkkopalveluyhtiö, joka toimii sadan kunnan alueella Kanta- ja Päijät-Hämeessä, Pirkanmaalla, Keski-Suomessa sekä Etelä- ja Pohjois-Pohjanmaalla. Jakeluverkkoyhtiönä Elenia rakentaa sähköverkkoa ja -liittymiä sekä huolehtii sähköverkon toimivuudesta sähkömarkkinalain mukaisesti. Elenia pitää tärkeänä, että uuteen rakennusjärjestykseen kirjataan mahdollisimman selkeät tulkintalinjat koskien sähköverkkoon kuuluvien rakennusten ja rakennelmien luvanvaraisuutta. Selkeä pääsääntö tulee edelleen olla, että tavanomaisilta muuntamorakennuksilta, pylväs- ja kaappirakennelmilta ei edellytetä rakentamislupaa. Koska rakentamislain 42 § sisältää harkinnanvaraisia kriteereitä rakentamisluvan edellyttämiselle, on toimijoiden tasapuolisen kohtelun ja johdonmukaisen, ennakoitavan tulkintalinjan varmistamiseksi tärkeää kirjata rakennusjärjestykseen kaupungin tulkintalinjat harkinnanvaraisten kriteerien soveltamiseen. Tavanomaiset muuntamorakennukset ja jakeluverkon pylväs- ja kaappirakennelmat tulisi koko kaupungin alueella katsoa vähäisiksi rakentamishankkeiksi, joilta ei siten pääsääntöisesti edellytetä rakentamislupaa. Tulkinta on yhtenevä rakentamislain 131 §:n kanssa, jonka esitöiden mukaan vähäisiä laitteita ja rakennelmia olisivat esimerkiksi muuntamo ja jakeluverkon pylväs. Vastaavasti rakennusjärjestyksessä on syytä linjata, että tavanomaiset, maisemaan sopeutuvat muuntamot eivät pääsääntöisesti ole rakentamislain 42 §:n 1 mom. 8-kohdassa tarkoitettuja erityistä toimintaa varten rakennettavia alueita, josta aiheutuu vaikutuksia ympäröivän alueen käytölle, eikä niiltä ole tarpeen edellyttää rakentamislupaa myöskään mainitun pykälän 2 mom. mukaisten alueidenkäytöllisten tai maisemavaikutusten perusteella.	eivät käytä rakennusoikeutta. Rakennelmien rakentaminen ei vaadi lähtökohtaisesti rakentamislupaa. Tältä osin arvioidaan, että rakennusjärjestyksen luonnoksessa huomioidaan Elenian mielipide ja pyyntö siitä, että rakennusjärjestykseen kirjataan tulkintalinja koskien sähköverkkoon kuuluvien rakennusten ja rakennelmien luvanvaraisuudesta. Oriveden kaupungilla ei ole ilmennyt tarvetta määritellä rakennusjärjestysluonnokseen erillisiä sähköverkkorakentamiseen liittyvien teknisiä yksityiskohtia ohjaavia määräyksiä, kuten esimerkiksi rakentamisen korkovaatimuksia. Elenia Verkko Oyj:lle varataan mahdollisuus lausua rakennusjärjestyksen luonnoksesta.
---	---

Rakentamislain 42 § 2 mom. mukaan uuden rakennuskohteen rakentamiselta voidaan edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Sähköverkkorakentamisessa noudatetaan aina sähköturvallisuuksia ja siihen liittyviä asetuksia pakottavana sääntelynä. Sähköturvallisuuslain mukainen valvontatoimivalta on sähköturvallisuusviranomaisella. Näin ollen kaupungin rakennusvalvonnan ei ole tarpeen edellyttää rakentamislupaa RakL 42 § 2 mom. nojalla myöskään sähköturvallisuuteen liittyviä vaatimuksia koskevana ennakkovalvontana. Toimijoiden tasapuolisen kohtelun ja johdonmukaisen, ennakoitavan tulkintalinjan varmistamiseksi Elenia pitää tämän seikan kirjaamista rakennusjärjestykseen tärkeänä. Kaupungilla voi tapauskohtaisesti olla intressi ohjata sähköverkkorakentamiseen liittyviä teknisiä yksityiskohtia, kuten rakentamisen korkovaatimuksia. Mikäli kaupungilla on tiedossa esimerkiksi muuntamoiden rakentamiseen tietty korkolinjaus, Elenia pitää hyvänä sen kirjaamista rakennusjärjestykseen. Teknisiä yksityiskohtia, kuten tapauskohtaisia korkovaatimuksia koskeva ohjaus voidaan kuitenkin pääsääntöisesti toteuttaa rakennusvalvonnan toimesta yleisenä ohjauksena ja neuvontana. Elenian toiveena ovat tasapuoliset ja selkeät käytännöt, jotka aidosti sujuvoittavat luvitusta. Elenia toteaa lopuksi, että rakentamisen luvanvaraisuuskynnyksen muuttuessa on toiminnanharjoittajan oikeussuojan näkökulmasta tärkeää, että rakennusvalvonnan neuvontaa ja ohjausta on saatavissa oikea-aikaisesti. Elenialla ei ole valmistelun tässä vaiheessa muuta lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Elenia pyytää saada rakennusjärjestysluonnoksen tiedoksi mahdollista lausumista varten luonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.	
Muut:	Vastine:
Pirkanmaan ELY-keskus, 22.3.2024 Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Oriveden rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. ELY-keskus ei lausu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta,	Merkitään tiedoksi. Pirkanmaan ELY-keskukselle varataan mahdollisuus lausua rakennusjärjestyksen luonnoksesta.

mutta pyytää varaamaan mahdollisuuden lausua rakennusjärjestyksen luonnoksesta.	
Pirkanmaan liitto, 6.3.2022 Viitaten Pirkanmaan liittoon 21.2.2024 saapuneeseen kuulutukseen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.	Merkitään tiedoksi.

Ympäristölautakunta

Oriveden kaupunki

PL 7 (Keskustie 23)

35301 ORIVESI