

# Muutokset ja vastineraportti Padasjoen kunnan rakennusjärjestyksen ehdotuksen lausuntoihin ja mielipiteisiin, huhtikuu 2025

Punaisella kirjattu huomiot ja tehdyt muutokset. Muutokset tehdään vähäisinä tarkennuksina lopulliseen valtuustolle esitettävään ehdotukseen.

## Asikkalan kunta on lausunut seuraavaa:

Rakennusjärjestysehdotuksen asettelu on selkeä ja helposti luettava sekä ulkoasu on viimeistelty. Ympäristölautakunnalla ei ole muuta huomautettavaa Padasjoen kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta.

Ei aiheuta muutostarvetta.

**Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa Padasjoen kunnan rakennusjärjestysehdotukseen.**

## Lahden museot toteaa lausunnossaan:

Viitaten rakennusjärjestyksen luonnoksesta 7.1.2025 antamaansa lausuntoon, museo toteaa, että Rakennusjärjestyksen luvun 5. Rakentaminen erityisalueilla kohtaa 16 § Muinaisjäännökset on Rakennusjärjestyksen ehdotuksessa tarkennettu museon esittämällä tavalla. Tiedot muinaisjäännöksiin liittyen ovat siten kunnossa.

Ei aiheuta muutostarvetta.

## Lahden museot toteaa lausunnossaan:

Viitaten rakennusjärjestyksen luonnoksesta 7.1.2025 antamaansa lausuntoon, museo toteaa, että Rakennusjärjestyksen luvun 5. Rakentaminen erityisalueilla kohtaa 16 § Muinaisjäännökset on Rakennusjärjestyksen ehdotuksessa tarkennettu museon esittämällä tavalla. Tiedot muinaisjäännöksiin liittyen ovat siten kunnossa.

Ei aiheuta muutostarvetta.

## Ely-keskus toteaa lausunnossaan:

Padasjoen kunta on pyytänyt Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskusten lausuntoa nähtävillä olevasta rakennusjärjestysehdotuksesta. ELY-keskus lausui aiemmin rakennusjärjestyksen luonnoksesta.

ELY-keskus on aiemassa luonnoksesta antamassaan lausunnossa nostanut esiin käsitteisiin, luonnosvaiheessa vireillä olleisiin lakimuutoksiin ja rakennusjärjestyksen ymmärrettävyyteen ja käytettävyyteen liittyviä huomioita pykäläkohtaisten kommenttien ja tarkistusehdotusten lisäksi.

Padasjoen kunnan rakennusjärjestysluonnos on laadittu rakentamislain mukaisesti. Kun päätös rakennusjärjestyksen hyväksymisestä tehdään lain voimaantulon eli 1.1.2025 jälkeen, voidaan päätös tehdä rakentamislain nojalla.

Yleistä

ELY-keskus esittää vielä tarkennettavaksi määritelmiä koskevaa pykälää 3 suojellun rakennuksen tai alueen osalta maininnalla, että kohteet ja alueet voivat olla myös rakennusperintölailla suojeltuja.

### Huomioidaan 3§

5 § Luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset.

ELY-keskuksen aiemmin esittämä luvanvaraisuutta koskeva huomio maahan jalustan varaan asennettavien aurinkosähköjärjestelmien ja kasvutunneleiden luvanvaraisuudesta arvokkaassa kulttuurimaisemassa on jätetty huomioimatta. Jää epäselväksi mihin prosessiin siten liittyy ko. pykälässä esitetty lausunnonpyyntövelvollisuus. **Huomioidaan 5.3 ja 5.8**

### Liikenne

ELY-keskuksen lausunto koskien maanteitä ja rakentamista on osittain otettu huomioon rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheessa. Rakennusjärjestykseen ei ole kirjattu ELY-keskuksen esitystä koskien HAMELY/992/2024 2/3 rakentamista maanteiden läheisyydessä ja maanteitä koskevan lainsäädännön asettamia rajoituksia ja määräyksiä, jotka koskevat mm. suoja-alueelle rakentamista ja näkemäesteitä. ELY-keskus esittää edelleen, että nämä huomioidaan rakennusjärjestyksessä. **Huomioidaan 21.1**

ELY-keskus lisäksi vielä ehdotusvaiheessa huomauttaa, ettei rakennusjärjestyksessä ole käsitelty esimerkiksi liikennemelua tai rataverkkoa ja sen mahdollisia tärinävaikutuksia ja näiden huomioimista uusia rakennuspaikkoja muodostettaessa, rakennusjärjestystä tulisi ELY-keskuksen mukaan tältä osin täydentää. **Ei täydennystarvetta, perustuen Padasjoen rataverkon puuttumiseen ja valtatieverkoston luokituksiin.**

### 9 § Rakennuskohteen korkeusasema

ELY-keskus tuo uudelleen esiin tarpeen määritellä rakennuskohteen korkeusasema alimman lattiatason sijaan alimpana rakentamiskorkeutena. Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan vesistökohtaista korkeutta, jonka alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Alin lattiataso ei ota kantaa lattiatason alapuolisten rakenteiden tulvankestävyyteen eikä siksi varmista tulvaturvallista rakentamista. Rakennusteknisistä syistä lattiatason alapuolella on kastuessaan vaurioituvia rakenteita, joita ei tule rakentaa korkeudelle, jolle vesi saattaa tulvatilanteessa nousta. Alin rakentamiskorkeus voidaankin määrätä alinta lattiatasoa alemmas esimerkiksi seuraavasti: ”Kiinteistön kaikkien rakennusten (pois lukien venevaja) alimman rakentamiskorkeuden tulee olla noin 0,7 m ylävesirajaa korkeammalla. Alimman rakentamiskorkeuden alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.” Vesistöjen erot ovat niin suuria, että keskivedenkorkeuden perusteella määrättävä alin rakentamiskorkeus ei suojaa tulvariskiltä aukottomasti. Esimerkiksi jokivesistöissä vedenkorkeus voi säännöllisesti nousta yli 1,5 m keskivedenkorkeutta korkeammalle. Lisäksi Päijänne on niin suuri vesistö, että sen rannoilla on alimpaan rakentamiskorkeuteen lisättävä ylimääräistä aaltoiluvaraa. Hämeen ELY-keskus suosittelee Päijänteen rannoilla alimmaksi rakentamiskorkeudeksi korkeutta N2000 +80,45 m. **Korkeusaseman määrittely alimman lattiatason mukaan on korvattu termillä alin rakentamiskorkeus. Määrittelyn muutos nostaa rakennuksen korkeusasemaa noin 0,4 metriä, joten 1,5 metrin vähimmäiskorkeus keskivedenmukaisesta vedenkorkeudesta säilytetään ennallaan, näin alin rakentamiskorkeus Päijänteen rannoilla on + 79,8 m. Suurin havaittu vedenkorkeus +79,17 on vuodelta 1975. Vedenkorkeutta säädellään nykyisin tarkasti ja keskiveden mukainen korkeus Päijänteellä on +78,3 m.**

## 23 § Hulevedet ja perustusten kuivatus

Rakennusjärjestykseen on syytä kirjata haitta-aineita sisältävien hulevesien käsittelyä koskeva määräys.

Huomioidaan 24 § tekstillä: Hulevesien käsittely on suunniteltava vesien laatu sekä kohteen olosuhteet ja riskit huomioiden. Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on huomioitava pohjaveden suojelua koskevat yleiset vaatimukset.

26 § Rakennuksen tai sen osa purkaminen Rakentamislain 56 §:ssä esitettyihin purkamisluvan edellytyksiin liittyy tietyissä tapauksissa rakennusten kuntoa ja korjattavuutta, valtakunnallista tai maakunnallista arvoa, käyttötarkoitusta ja rakennusmateriaalin kierrättämistä koskevia edellytyksiä. Rakennusjärjestyksen määräystä rakennustaiteellisen tai historiallisen arvon selvittämisestä olisi tarpeen laajentaa koskemaan myös em. seikkoja. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että rakennuksella voi olla myös muita kuin rakennustaiteellisia tai historiallisia arvoja. Em. arvot HAMELY/992/2024 3/3 voitaisiin esittää rakennusjärjestyksessä esimerkkeinä ("voi -- edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen -- esimerkiksi historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta). Huomioitu kohdassa 26.2 selvitys kunnosta ja korjattavuudesta. Muutoin jätetty ennalleen ja pykälän todetaan ohjaavan riittävästi purkuluvanlupan hakijaa.

Lopuksi ELY-keskus esittää vielä harkittavaksi onko rakennusjärjestyksessä syytä käsitellä käyttötarkoituksen muutoksen edellytyksiä (loma-asumisesta pysyvää asumista) rakentamislain 18 §:n mukaisesti ja lisäksi osoittaa suunnittelutarvealueet esimerkiksi karttarajauksina. Ei katsota tarvetta suunnittelutarvealueiden karttarajauksiin.

### **Elenia Verkko Oy toteaa lausunnossaan:**

Elenia Verkko Oyj (jäljempänä "Elenia") kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi ja lausuu asiakirjoista seuraavasti:

Elenia pitää hyvänä, että rakennusjärjestysluonnoksessa pykälässä 3 muuntamot on eriteltyinä rakennelmiksi, jotka eivät käytä rakennusoikeutta. Elenia toteaa selvyiden vuoksi, että yhdyskuntatekniset laitteet, kuten muuntamot, ovat rakennelmia, joiden ei tulisi olla rakentamisluvan tai sijoittamisluvan alaisia. Tulkinta on yhtenevä rakentamislain kanssa.

Elenia toteaa, että rakennusjärjestysluonnoksessa on kirjattuna hyvin vähän liittyen rakennuskohteen etäisyyteen tien keskilinjasta. Kohdassa 8.1 sanotaan, että "Maantien suoja-alueen leveys on 20 metriä lähimmän ajoradan keskilinjasta". Elenia ehdottaa, että kohtaa muokattaisiin lisäämällä, että rakennusten etäisyyden yksityistien ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään 12 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu. Näille tien suoja-alueille ei saa rakentaa ilman tienpitäjän lupaa (yksityistielaki 560/2018). Huomioitu yleisesti kohdassa 21.1.

Elenia toteaa lisäksi, että asemakaava-alueilla voi olla tilanteita, joissa ei ole erikseen muuntamoille varattuja paikkoja tai alueita. Vihreän siirtymän ja asiakkaiden tilaamien liittymien myötä uusia muuntamoita joudutaan lisäämään asemakaava-alueille odottamattomastikin, eikä näille ole välttämättä varattuna paikkoja kaava-alueelta. Näissäkin tilanteissa maanomistajan lupa tulisi riittää sijoittamiselle ja

lupaprosessin tulisi olla mahdollisimman kevyt. Tarpeettoman raskas lupaprosessi vaikeuttaa ja hidastaa verkon saneeraustöitä sekä potentiaalisesti pidentää Padasjoen asukkaiden ja yritysten liittymien tilausaikoja. **Ei aiheuta toimenpiteitä.**

Elenialla ei ole muuta kommentoitavaa tässä kohdassa. Pyydämme saada uuden rakennusjärjestyksen tiedoksi osoitteella [verkkolausunnot@elenia.fi](mailto:verkkolausunnot@elenia.fi).

**Lausunnon sijaan kunnanhallitus kutsui rakennusjärjestyksen valmistelijan esittelemään rakennusjärjestyksen ehdotusta. Kokouksessaan kunnanhallituksen jäsenet antoivat mielipiteenomaisia muutos- ja tarkennusehdotuksia rakennusjärjestykseen:**

MP1: kohta 13.4 saunalauttaa koskevat määräykset liian tiukat. Rantaviivaa yli 40 m ja etäisyys vastarantaan yli 200 metriä, sekä saunalautan enimmäiskorkeus 2,5 ovat liian tiukkoja. **Rantaviiva 40 m perustuu rantatontin vähimmäismittaan ja voidaan olettaa, että kapeammissa tonteissa vesillä olevan saunalautan pysyttäminen aiheuttaa näkymähaittaa naapuritonteille. 40 m säilytetään. Vähimmäisetäisyys vastarantaan voidaan kasvattaa 150 metriin. Saunalautan enimmäiskorkeus voidaan perustellusti nostaa 3,5 metriin, joka mahdollistaa saunalautassa miellyttävän sisäkorkeuden.**

MP2: kohta 14.1, asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala yli 2 hehtaaria todettiin mielipiteessä tarpeettoman suureksi 1-3 hevosen tai ponin ylläpitoon. **Vähimmäispinta-ala voidaan pienentää 1 hehtaariin.**

MP3: kohta 19.1, voidaan tulkita siten, että viherkattojen tulisi olla vettä läpäiseviä. **Tekstiosiota jaotellaan siten, että virhetulkintaa ei tapahdu.**

MP4: kohdassa 23.2 rakennustarkastajalle annetaan kohtuuttoman suuri valta. **Kohdassa 23 on kyse jätehuolto ja varastointitiloissa. Erityisesti vanhoissa kaavoissa ei ole huomioitu tiukentuneiden jätemääräysten ja lajitteluastoiden määrää. On hyvin perusteltua, että rakennustarkastajalla on tietyissä tapauksissa oikeus antaa rakentamislupa ilman naapurin suostumusta.**

MP5: Rakentamista lähemmäs kuin 4 metriä naapurin rajasta ei tulisi sallia edes naapurin suostumuksella. **Ei huomioida. Määräys vaarantaisi kuntalaisten tasapuolisen kohtelun. Nykyisellään on paljon rakennuskantaa, joka on kiinteistönomistajien yhteisellä sopimuksella rakennettu rajavyöhykkeelle. Lisäksi rakentaminen rajan läheisyyteen on mahdollista naapurin suostumuksella ja palomääräyksiä, sekä palo-osastointeja noudattaen.**