

Sotkamon kunta
kirjaamo@sotkamo.fi

Lausuntopyyntö 4.6.2026

Rakennusjärjestysehdotus, Sotkamon kunta

Lausuttavana oleva rakennusjärjestysehdotus

Rakennusjärjestysehdotuksen mukaan rakentamislain ja rakennusasetuksen sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Lausuntopyyntö sisältää päiväämättömän rakennusjärjestysehdotuksen. Lupa- ja valvontavirasto (LVV) esittää seuraavassa eräitä seikkoja huomioon otettavaksi.

4 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

LVV:n näkemyksen mukaan ensimmäisessä kappaleessa olisi hyvä viitata rakennusjärjestysehdotuksen kohtaan 48 §, jossa on määriteltä tarkemmin tässä kappaleessa mainittu arvokas ympäristö.

6 § Ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo

LVV toteaa, että rakentamislain 38.1 § mukainen ilmastaselvitys koskee vain tiettyjä laissa säädettyjä käyttötarkoituksaluokkia. Rakennusjärjestysehdotuksessa ilmastaselvityksen laatimisveloite koskee uudisrakentamista. Epäselväksi jää onko Sotkamon kunnalla ollut tarkoitus laajentaa ilmastaselvitysvaade koskemaan kaikkea uudisrakentamista.

13 § Rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus

LVV:n katsoo, että rakennusjärjestysehdotuksessa on kattavasti tuotu esille rakennuksen tai sen osan purkamista koskeva lupa- ja ilmoitusmenettely (7 § ja 13 §). Lisäksi LVV pitää hyvänä, että Sotkamon kunta on huomionnut rakennusjärjestysehdotuksessa historiallisten tai rakennustaiteellisten arvojen lisäksi luontoarvojen selvitysvelvollisuuden esimerkiksi sellaisen tilanteiden varalta, joissa on syytä epäillä purettavassa rakennuksessa olevan esimerkiksi lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai pääskyjen toistuvasti käyttämiä pesiä.

LVV kuitenkin esittää Sotkamon kunnalle, että rakennusjärjestysehdotuksessa tarkennettaisiin purkamislupahakemuksessa ja purkamistyön toteuttamisessa huomioon otettavia säännöksiä. Tämä selventäisi purkamishanketta suunnittelevalle hänen

oikeuksiaan ja osaltaan myös velvollisuuksia sekä samalla myös lieventää kunnan viranhaltijoihin kohdistuvaa neuvontapainetta.

Isompien kohteiden purkutöistä on useimmiten tarpeen tehdä erillinen purkus suunnitelma. Suunnitelmassa nimetään purkukohteelle jäteasioista vastaava henkilö. Purkus suunnitelmasta on käytävä ilmi työkohteen turvallinen järjestäminen, purkumateriaalien lajittelujärjestelyt sekä jätelajien suunnitellut toimitukset asianmukaiseen hyötykäyttöön tai käsittelylaitokseen. Purkus suunnitelmaa varten tulee mm. selvittää onko rakennusosissa käytetty rakennusmateriaaleja tai aineita, jotka luokitellaan nykyään vaarallisiksi jätteiksi (esim. asbesti tai puun kyllästysaineet). Purkujätteille tulee järjestää erilliskeräys jäteasetuksen 26 §:n mukaisesti. Ennen työkohteen loppukatselmusta rakennushankkeesta vastaavan tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle selvitys toteutuneesta rakennus- ja purkujätteen käsittelystä tai hyödyntämisestä.

Rakentamisessa ja purkamisessa syntyvän jätteen saa luovuttaa kuljetettavaksi ainoastaan yrityksille, jotka on hyväksytty jätelain 142 §:n mukaiseen jätehuoltorekisteriin. Jätteen haltija on ennen jätteen luovuttamista kuljetettavaksi velvoitettu varmistamaan, että kyseinen kuljetusyritys on hyväksytty jätehuoltorekisteriin. Jätteenkuljettaja todentaa tämän hyväksynnän esittämällä jätteen luovuttajalle jätehuoltorekisteriotteen, joka tulee olla jättekuljetuksissa aina mukana (nyk. jätelaki 98 §). Jätehuoltorekisteriotteesta käy myös ilmi kuljetusyrityksen oikeus ottaa kuljetettavakseen kyseistä jätettä. Tämän oikeuden tarkistaminen on erityisen tärkeää vaaralliseksi luokiteltujen jätteen kuljetukseen luovuttamisen osalta. Hyväksytyjen jätteen kuljettajien tietoja voi ennakkoon selvittää myös Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän tietopalvelun www-sivuilta: <https://jatehuoltokompassi.fi>

20 § Ilmalämpöpumput

LVV suosittelee Sotkamon kuntaa pohtimaan, olisiko rakennusjärjestyksessä hyvä tuoda esille, että ilmalämpöpumpun sijoittamisessa ja kiinnittämisessä rakennuksen rakenteisiin tulee huomioida naapurustoon mahdollisesti aiheutuva värinä, runkomelu ja ulkoapäin tunkeutuva meluvaikutus. Ilmalämpöpumpun kondenssivesistä ei saa aiheutua haittaa rakenteille eikä ympäristölle.

32 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja taajamakuvaan

LVV katsoo, että Sotkamon kunnan tulee ottaa huomioon lausuntopyyntönsä osalta myös museoviranomainen rakentamislain 66 ja 67 §:n mukaisesti.

33 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

LVV:n näkemyksen mukaan kohdassa tulisi korostaa, että istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja (vieraslajilla tarkoitetaan kasvia, eläintä tai muuta eliölajia, jonka siirtymistä luontaisen levinneisyysalueen ulkopuolelle ihminen on tahattomasti tai tarkoituksella edesauttanut). Mitään vieraslajia, myöskään niitä, jotka eivät kuulu EU:n tai kansalliseen

vieraslajiluetteloon, ei saa päästä leviämään ympäristöön (nyk. vieraslajilaki 3 §).
Vieraslajien lista on vieraslajit.fi -sivustolla.

42 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

LVV:n näkemyksen mukaan Sotkamon kunnan tulisi määrittää myös pienteollisuuden rakentamiselle kerrosalallinen enimmäismäärä. Kohdassa eläinsuojat muualla kuin maatilalla määrätty etäisyysvaatimus tulee koskea myös luonnontilaisia lähteitä, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n nojalla suojeltuja pienvesiluontotyyppisiä.

45 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla

LVV toteaa, että rakentamislain 45.1 §:n kohdassa 2) sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueiden ulkopuolella koskevat rakennuspaikkaa, ei pelkästään rakennusta tai sen nurkkapisteiden rajoittamaa alaa. Alimpia rakentamiskorkeuksia määritettäessä myös rakennuspaikan maanpinnan korkeudelle voi antaa määräyksiä. Muilta osin on otettava huomioon, että elinvoimakituksen toimivaltaan kuuluu rakennuspaikan alimmista rakentamiskorkeuksista lausuminen.

Koulutustilaisuuksissa uudesta rakentamislaista Ympäristöministeriö ja Kuntaliitto ovat tuoneet esille, että luvasta vapautetun rakentamisen vähimmäisetäisyysvaatimuksia ei voida rakennusjärjestyksellä asettaa. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea vain luvanvaraista rakentamista, kun kyse on rakennuskohteen rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittamisesta sekä rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöönsä. Koska alle 30 m²:n rakennukset (pois lukien asuinrakennukset) ovat vapautettu luvanvaraisuudesta, rakennusjärjestyksellä ei voida esimerkiksi määrätä etäisyyttä rannasta. Muun kuin luvanvaraisen rakentamisen osalta rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea muun muassa rakentamistapaa, istutuksia, aitoja, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä. Oikeusvaikutteisella kaavalla voidaan antaa määräyksiä, jotka koskevat myös luvasta vapautettua rakentamista.

46 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä

LVV kehottaa Sotkamon kuntaa miettimään voiko saunan käyttö olla retkeily- ja virkistyskäyttöä, etenkin kun sen tulee sijoittua asuinrakennuspaikan pihapiirin välittömään yhteyteen. Saunalautan rakentamista koskevat myös rakentamislain säädökset.

47 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos

Sotkamon kunta on mahdollistanut rakennusjärjestyshdotuksessa käyttötarkoituksen muutokset ratkaistavaksi suoraan rakentamisluvalla asemakaavoittamattomilla ja oikeusvaikutteisten yleiskaavojen ulkopuolisilla alueilla. LVV toteaa, että kyseessä ovat varsin laajat alueet ja voi olla kunnan edun vastaista tutkia käyttötarkoituksen muutos suoraan rakentamisluvalla.

LVV pyytää Sotkamon kuntaa ottamaan huomioon, että rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kuten esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutumista tai aiheuttaisi kunnalle ongelmia esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi. Kunnan on arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien velvoitteiden kannalta.

48 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Ehdotuksessa arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan muun muassa kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitettuja paikallisesti arvokkaita rakennuskohteita ja -alueita. LVV toteaa, että Kainuussa on laadittu kulttuuriympäristöohjelmia ja ehdottaa rakennusjärjestyksessä viitattavan näihin hoitosuunnitelman sijaan ja lisättäväksi muut (esim. kaavoituksen yhteydessä tehdyt) rakennusinventoinnit. Lisäksi uutena arvokohteena ehdotetaan mainitsemaan (perustettavat) maisemanhoitoalueet.

49 § Rakentaminen pohjavesialueilla

LVV esittää, että kohdan ensimmäiseen kappaleeseen lisättäisiin mainita lainsäädännöstä, esimerkiksi: Pohjavesialueilla kaikkea toimintaa rajoittavat voimassa olevat vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (nyk. ympäristönsuojelulaki 17 §).

Kappaleessa on käsitelty myös pintavesiä, jotka voisivat olla LVV:n näkemyksen mukaan omana kappaleenaan, koska ehdotuksen otsikon mukaan on kyse vain pohjavesistä.

Rakennusjärjestysehdotuksen mukaan pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan väliin on jätettävä riittävä suojakerrospaksuus. LVV:n näkemyksen mukaan riittävyyden määrittely on aina tapauskohtaista ja riippuu suunnitellun toiminnan tai rakentamisen luonteesta. LVV katsoo, että riittävä suojakerrospaksuus voidaan määritellä esimerkiksi rakentamislupamenettelyssä ja sen tulee perustua tietoihin alueen pohjavesiolosuhteista. Mikäli pohjavesiolosuhteista ei ole tietoja käytettävissä, tulee ne selvittää. Lisäksi LVV pyytää huomioimaan, että täyttöjä tehtäessä suojakerroksen täyttöainesten puhtaus tulee pystyä osoittamaan.

Ehdotuksessa esitettyjen selvitysvaatimusten osalta LVV esittää, että kappaleeseen tehtäisiin tarkennuksia seuraavalla tavalla:

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa selvitettävä pohjavesiolosuhteet ja tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakentaminen luokitelluilla pohjavesialueilla sekä pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa. Pohjaveden pysyvä alentaminen luokitelluilla pohjavesialueilla vaatii aina vesilain mukaisen luvan.

LVV:n näkemyksen mukaan maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle voi edellyttää vesilain mukaista lupaa.

50 § Pilaantunut maaperä

LVV katsoo, että tilanteessa, jossa rakennuspaikan tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Tontin muuttaminen rakennuspaikaksi on perusteltua, koska pilaantuneisuus ja puhdistustarve on tullut selvittää jo asemakaavoituksessa eli tontteja muodostaessa.

53 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

LVV:n näkemyksen mukaan kohdassa tulisi tuoda esille alueen luontaisten kasvilajien käyttö istutuksissa, kuten ehdotuksen kohdassa 33 §. Tässä yhteydessä olisi lisäksi hyvä korostaa, että istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja.

Jatkokäsittely

Lupa- valvontavirasto toteaa, että rakennusjärjestysehdotus tarjoaa hyvän pohjan rakennusjärjestykseksi, mutta pyytää Sotkamon kuntaa ottamaan huomioon mitä edellä on lausuttu.

Asiakirjan hyväksyminen

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Jari Laulumaa ja ratkaissut ryhmäpäällikkö Leena Ruokanen.

Tiedoksi

Jenna Korhonen, jenna.e.korhonen@sotkamo.fi
Toni Pöllänen, toni.pollanen@sotkamo.fi
Pohjois-Suomen elinvoimakeskus, kirjaamo.pohjois-suomi@elinvoimakeskus.fi

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihtelija: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/98307/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/98307/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Laulumaa Jari 16.07.2026 09:13

Ratkaisija Ruokanen Leena 16.07.2026 09:43