

IVALON ALUEEN YLEISKAAVAN MUUTOS

UUSIJOKI

Kaavaselostus

4.6.2024

Luonnos

Ivalon alueen yleiskaavamuutoksessa käsitellään tilaa 148-401-110-1 Rajajoosepintien varressa.



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan nimi ja tavoite

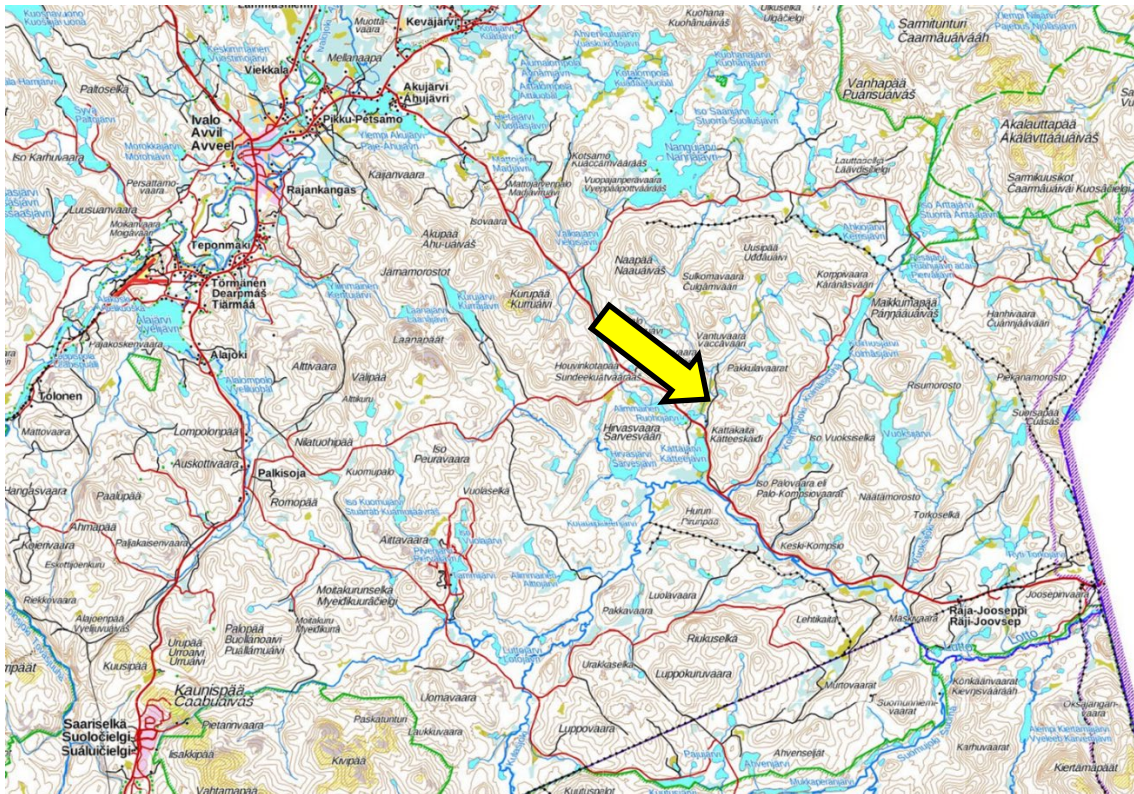
Ivalon alueen yleiskaavan muutos; Uusijoki

Suunnittelun tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa siten, että alue voidaan ottaa matkailua palvelevaan käyttöön.

Tämä yleiskaava laaditaan rakentamista ja muuta maankäyttöä ohjaavana (MRL 42§).

1.2. Kaavan ja kaava-alueen määrittely

Suunnittelualue sijaitsee Inarin kunnan kaakkoisosassa Rajajoosepintien varressa n. 30 kilometrin päässä Ivalosta. Suunnittelualue muodostuu tilasta 148-401-110-1. Alueen pinta-ala on noin 2,9 hehtaaria.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1.	Kaavan nimi ja tavoite.....	2
1.2.	Kaavan ja kaava-alueen määrittely	2
2.	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1.	Alueen yleiskuvaus	4
2.2.	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset.....	5
2.3.	Erityisalueet ja erityiskohteet.....	5
2.4.	Tiestö ja liikenne	6
2.5.	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	6
2.6.	Maanomistus	6
2.7.	Luonnonympäristö	6
3.	Suunnittelutilanne	6
3.1.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	6
3.1.2.	Maakuntakaava	6
3.1.3.	Yleiskaava	7
3.1.4.	Asema- ja ranta- asemakaavat	8
3.1.5.	Rakennusjärjestys	8
3.1.6.	Ympäristönsuojelumääräykset.....	8
4.	SUUNNITTELUN VAIHEET JA TAVOITTEET	9
4.1.	Yleiskaavan muutoksen tavoitteet.....	9
4.2.	Suunnitteluvaiheet ja osallistuminen	9
4.3.	Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
5.	YLEISKAAVAN KUVAUS	11
5.1.	Kaavamerkinnot.....	11
5.2.	Kaavamääräykset.....	12
6.	YLEISKAAVAN VAIKUTUKSTEN ARVIONTI	13
6.1.	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	13
6.2.	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	13
6.3.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	13
6.4.	Vaikutukset poronhoitoon	13
6.5.	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	15
6.6.	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ...	15
6.7.	Vaikutukset taajama- ja kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	15
7.	TOTEUTTAMINEN	15

LIITTEET

Liite 1 OAS

Liite 2 Luontoselvitys

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. Alueen yleiskuvaus

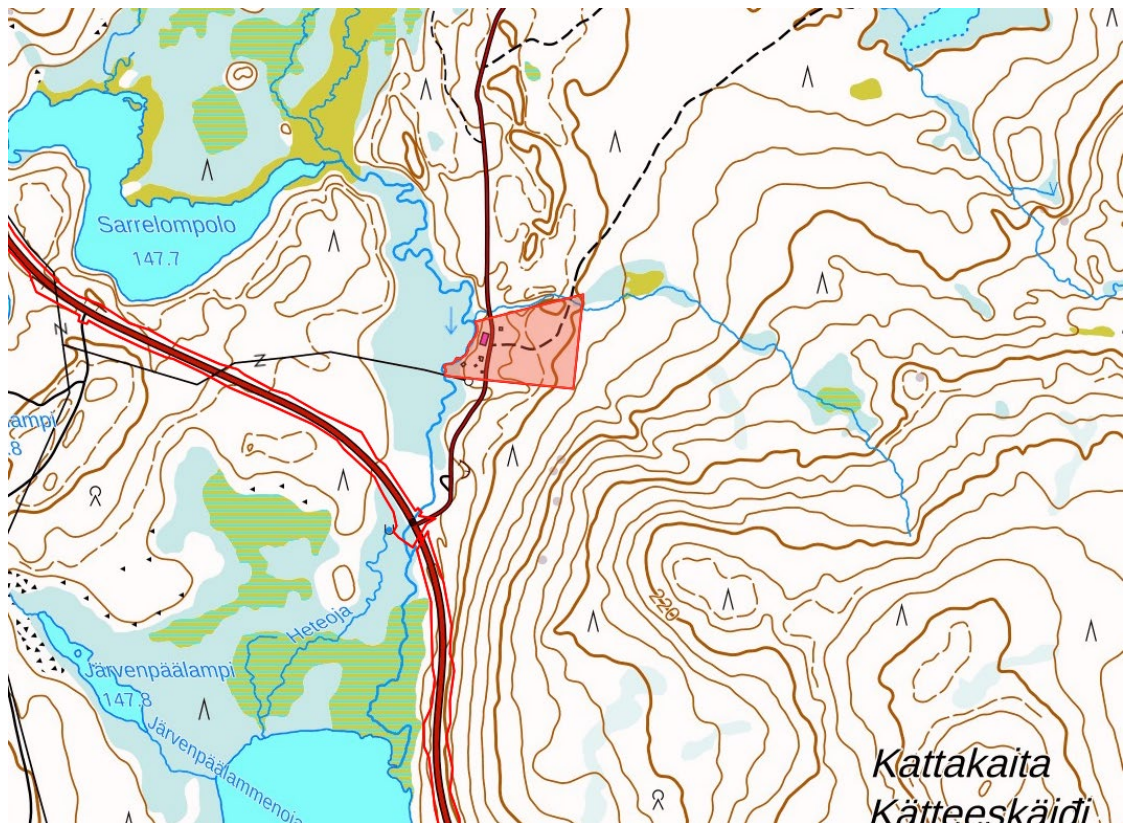
Alue on ollut aikoinaan Pohjois-Lapin seurakuntayhtymän omistuksessa ja enimmäkseen partiolaisten käytössä. Nyttemmin alue on yksityisen omistuksessa.

Alueella on hirsirakenteinen päärakennus, puurakenteinen majoitusrakennus ja Uusijoen rannalla on hirsirakenteinen rantasauna. Lisäksi pihapiirissä on varastorakennuksia.

Hiekkatieltä lähtee päärakennuksen kohdalta mönkijäura idän suuntaan, joka kaartaa koilliseen alueen keskiosassa. Uran varrella on tulistelupaikka.

Keskenmällä metsää mönkijäuran varrella on aukea alue, jossa polttopaikkoja, maasto on polttopaikoilla sekä uralta luoteeseen kulunut. Lisäksi lautarakenteisen liiterin vierestä lähtee polku-ura koillisen suuntaan ja kasvillisuus on paikoin kulunut polun varrella.

Maastoltaan kohde on tasaisesti itään päin hieman nousevaa vaaran rinnettä ja ainoa jyrkästi nouseva kohta on pohjoisrajalla sijaitseva kumpare. Myös joen rannassa on jyrkkä putous veteen.

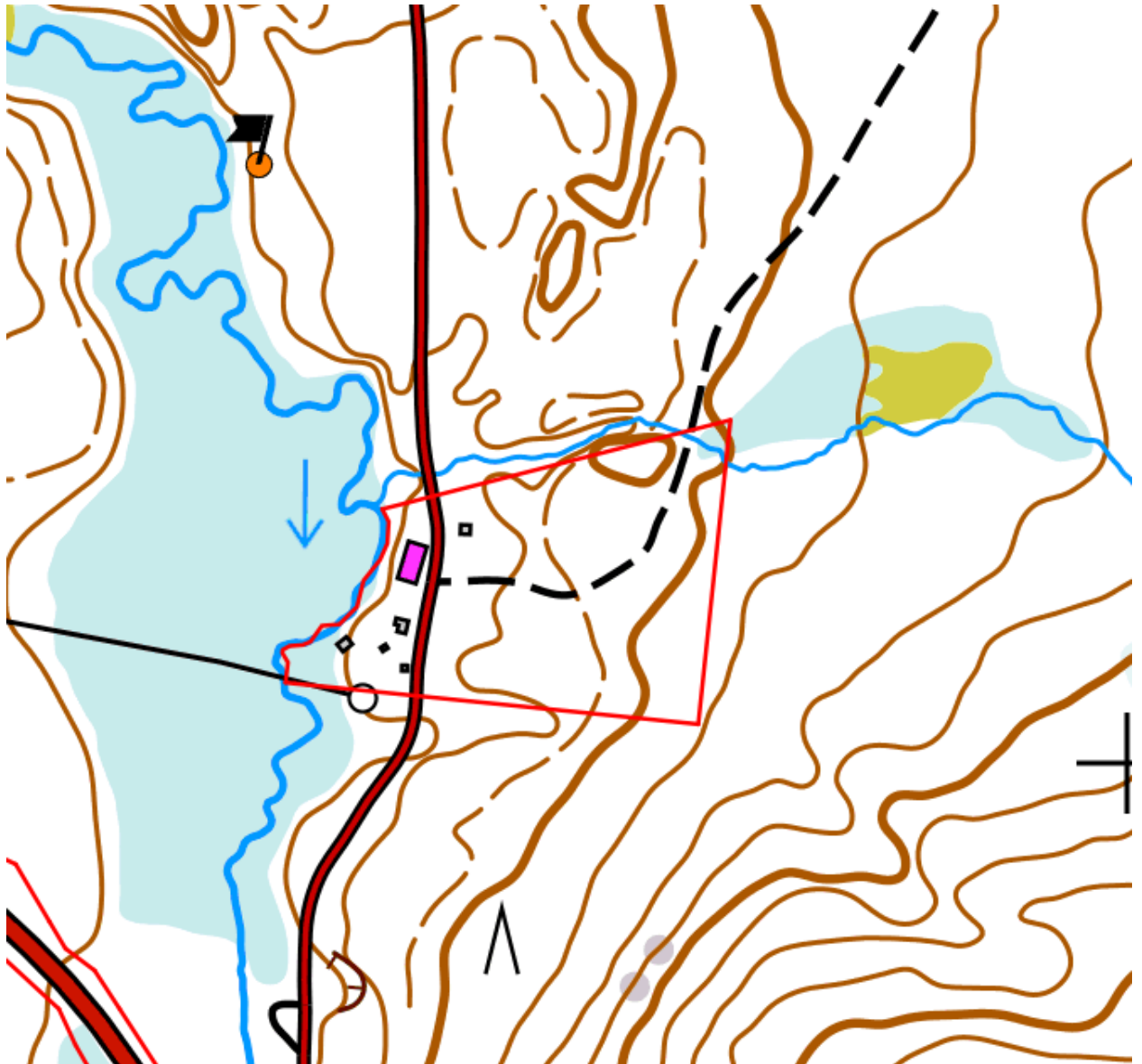


Kuva 2 Yleiskaavamuutosalueen rajaus

2.2. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Nyt kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä ei ole kulttuuriympäristö- tai rakennusperintökohteita. Alueella ei myöskään tiedetä olevan muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualueen ulkopuolella on kiinteä muinaisjäännös Uusijoen varrella sijaitsevasta leirikeskuksesta pohjoisluoteeseen. Leirikeskuksesta lähtee Uusijoen itärantaa pitkin polku, joka noudattelee meandroivan joen jyrkkää hiekkatörmää. Kvartsiitti-iskos löytyi Uusijoen itäreunaa kulkevalta polulta, noin 20 m joen uomasta itään, 2,5 m sortuneen hiekkatörmän itäpuolelta.



Kuva 3 Muinaisjäännöksen sijainti lähialueella

2.3. Erityisalueet ja erityiskohteet

Suunnittelualue sijaitsee koltta-alueella ja Ivalon paliskunnan alueella.

2.4. Tiestö ja liikenne

Alue sijaitsee kantatie 91 varrella, joka kulkee Ivalosta Raja-Jooseppiin ja jatkaa Venäjän puolella Murmanskiin asti.

Tieliikenteen liikennemäärä on vähäinen alueen kohdalla. Väyläviraston tilaston mukaan tiellä on liikkunut suunnittelualueen vuonna 2023 kohdalla n. 10 ajoneuvoa/vuorokausi.

Suunnittelualueen läpi kulkee metsäautotie.

2.5. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

2.6. Maanomistus

Kiinteistö 148-401-110-1 on yksityisen omistuksessa. Ympäriällä on valtion maata 148-893-16-1.

2.7. Luonnonympäristö

Alueen luontoarvot on tutkittu osayleiskaavoituksen yhteydessä ja yleiskaavamuutosta varten on laadittu luontoselvitys kesällä 2022. Luontoselvitys liitteenä.

3. Suunnittelutilanne

3.1.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

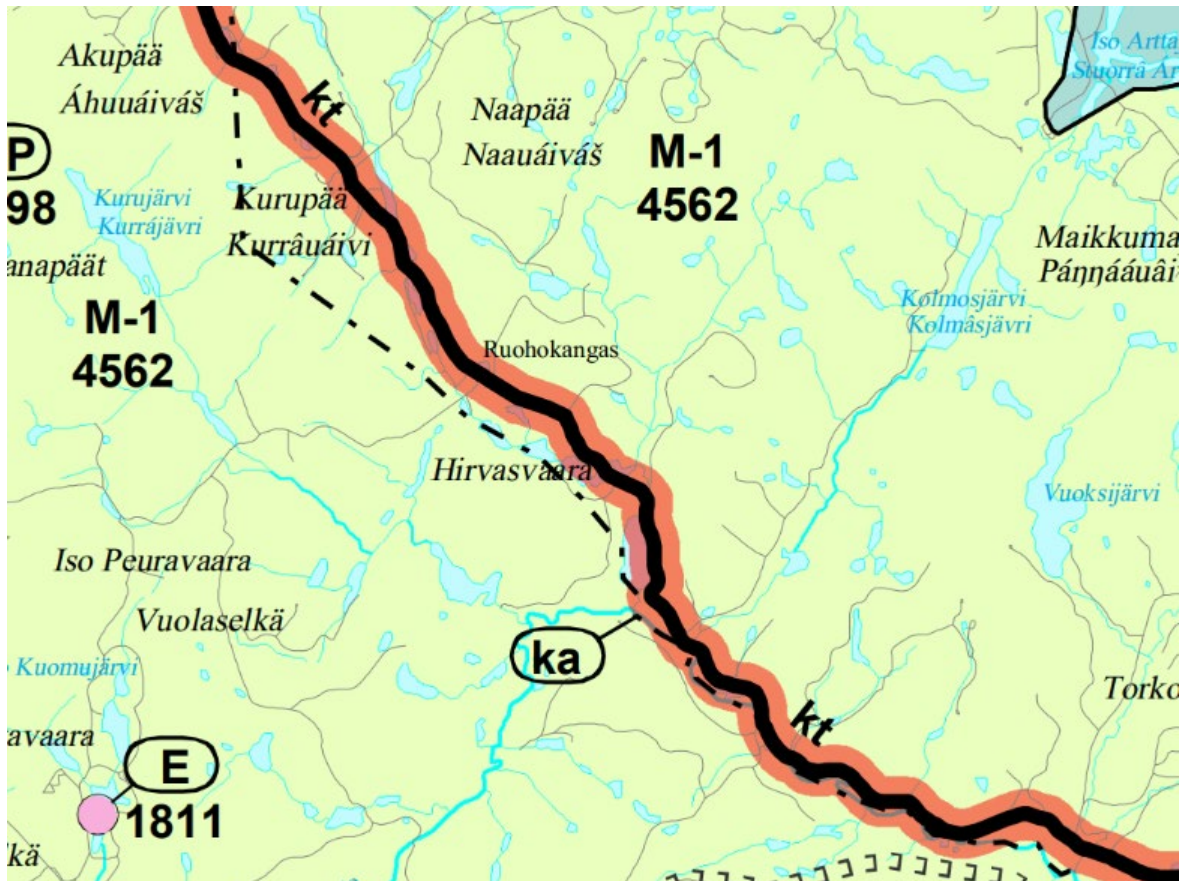
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

3.1.2. Maakuntakaava

Lapin liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Lapin maakuntakaavan 19.5.2006, ja sen valtioneuvosto on vahvistanut 27.12.2007.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa M-1 aluetta, Metsätalous- ja poronhoitovaltaista aluetta, jota voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.



Kuva 4 Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta

Uusi Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 on hyväksytty lapin liiton valtuustossa 20.5.2024.

Pohjois-Lapin maakuntakaavan 2040 ehdotuksessa suunnittelualue sijaitsee metsätalous- ja poronhoitovaltaisella alueella M-1.

Lisäksi maakuntakaavoissa on annettu myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia määräyksiä.

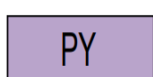
3.1.3. Yleiskaava

Alueella on voimassa Ivalon alueen yleiskaavaa, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 16.9.2010, § 54. Yleiskaava tuli lainvoimaiseksi valitusprosessin jälkeen lukuun ottamatta osa-alueita 1, 2 ja 3, jotka kumottiin hallinto-oikeudessa. Kumottujen karttalehtien osalta on vireillä yleiskaava.

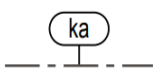
Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä PY– Julkisten palvelujen ja hallinnon alue, alueelle voidaan osoittaa julkisia palveluita.

Lisäksi alue sijaitsee koltta-alueella, -ka.

Muutettavan alueen ympärillä on maa-, metsätalous sekä poronhoitovaltaista aluetta MP.



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY
Alueelle voidaan osoittaa julkisia palveluita.



Koltta-alue -ka

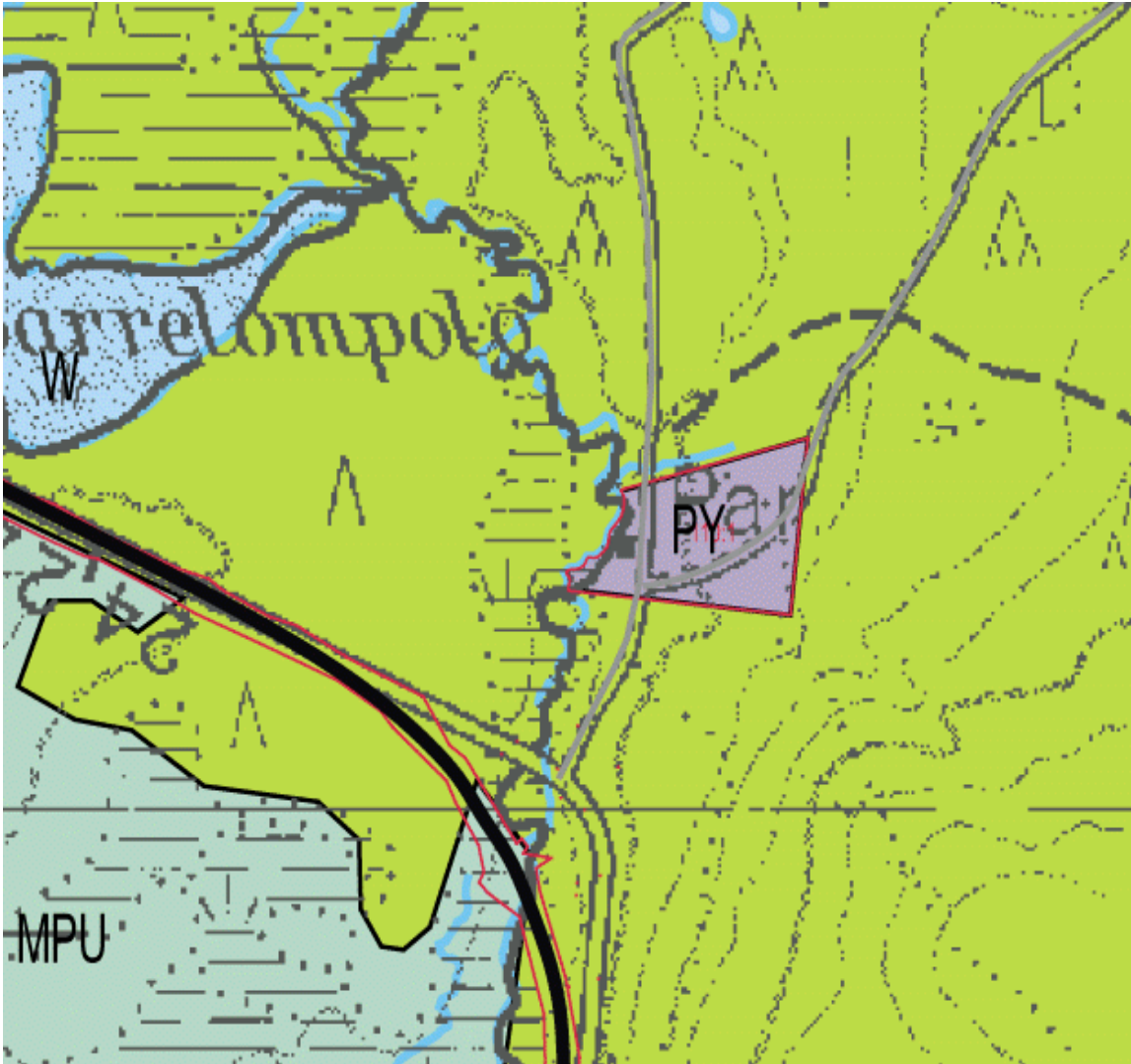
Merkinnällä osoitetaan Pohjois-Lapin maakuntakaavan mukaista koltta-aluetta (Kolttalaki 253/1995). Koltta-alueella valtion ja kunnan viranomaisten on varattava kolttien kyläkokoukselle ja koltthaneuvostoille tilaisuus lausunnon antamiseen kolttien elinkeinoja ja elinolosuhteita koskevista laajakantoisista ja periaatteellisista asioista.

MP

Maa- ja metsätalous- sekä poronhoitovaltainen alue MP

Alueella turvataan nykyisten elinkeinojen, kuten maa- ja metsätalouden sekä valtionmaalla myös poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen harjoittamismahdollisuudet. Alueella on sallittua haja-asutusluonteinen rakentaminen muualla kuin rantavyöhykkeellä (MRL 43.2§). Aluetta voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta merkittävästi haittaamatta myös muihin käyttötarkoituksiin. Alueella sallitaan metsälainsäädännön ja metsänhoitosuosituksen puitteissa tapahtuva metsien hoito ja käyttö.

Erityislainsäädännön perusteella voidaan osoittaa valtionmaan rantavyöhykkeelle luontais- ja sivuelinkeinojen kannalta välttämättömiä rakennuksia. Rantavyöhykkeellä em. rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 40 k-m².



Kuva 5 Ote yleiskaavasta.

3.1.4. Asema- ja ranta- asemakaavat

Alueella ei ole asema- tai ranta- asemakaavoja.

3.1.5. Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys ohjaa ja sääntelee maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä muiden rakentamista ohjaavien lakien ja säädösten ohella rakentamista. Inarin kunnan rakennusjärjestys tuli voimaan 5.8.2014.

3.1.6. Ympäristönsuojelumääräykset

Inarin kunnan ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan vuonna 2009 ja niitä on päivitetty 5.6.2014. Määräykset sitovat kaikkia kunnan alueella toimivia yksityisiä henkilöitä ja

yrittäjiä, joiden toiminnasta voi aiheutua ympäristön pilaantumista. Määräykset eivät koske ympäristönsuojelulaissa erikseen mainittuja toimintoja, jotka on rajattu niiden ulkopuolelle. Esimerkiksi yrittäjiä, joille on myönnetty ympäristölupa, eivät määräykset koske siltä osin kuin mitä ympäristöluvassa on käsitelty.

4. SUUNNITTELUN VAIHEET JA TAVOITTEET

4.1. Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa Ivalon alueen yleiskaava Uudenjoen alueella matkailua palvelemaan käyttöön.

Voimassa olevassa Ivalon alueen yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä PY-Julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Alue on siirtynyt Pohjois-Lapin seurakuntayhtymältä yksityisen omistukseen, joten alueen käyttö on tarvetta muuttaa sopivammaksi. Muutoksen tavoitteena on osoittaa kiinteistölle matkailutoimintaa. Tavoitteellinen rakennusoikeus on 500 k-m².

4.2. Suunnitteluvaiheet ja osallistuminen

Päätös kaavoituksen käynnistämisessä on tehty tekninen lautakunnassa 27.10.2021 § 91 ja kunnanhallituksessa 18.3.2024 § 75.

Kaavan liittyvää osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on kerrottu osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä.

- Yleiskaavan muutos on kuulutettu vireille samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen kanssa 19.8.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 4.6.2024.
- Valmisteluaineisto nähtävillä 12.6.-7.8.2024
- Ehdotusvaihe
- Hyväksymisvaihe

Osallisia:

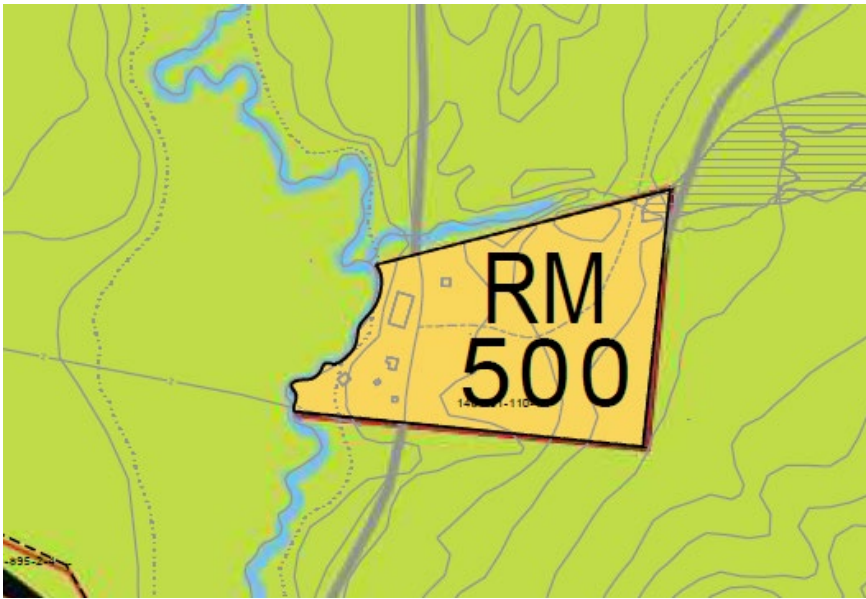
- Maanomistajat ja asukkaat
- Metsähallitus
- Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Lapin liitto
- Lapin pelastuslaitos
- Saamelaismuseum Siida
- Kolttien kyläyhdistys
- Saamelaiskäräjät
- Ympäristönsuojeluviranomainen
- Terveystieteiden tutkimuskeskus
- Rakennusvalvontaviranomainen
- Tunturiverkko Oy
- Inarin Lapin Vesi Oy

- Inarin luonnonystävät ry
- Ivalon paliskunta

4.3. Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Yleiskaavamuutoksesta on luonnosvaiheessa laadittu kaksi vaihtoehtoa. Rakennusoikeus on sama molemmissa vaihtoehdoissa. Vaihtoehtojen merkinnät ovat voimassa olevan yleiskaavan periaatteiden mukaisia.

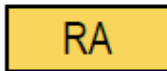
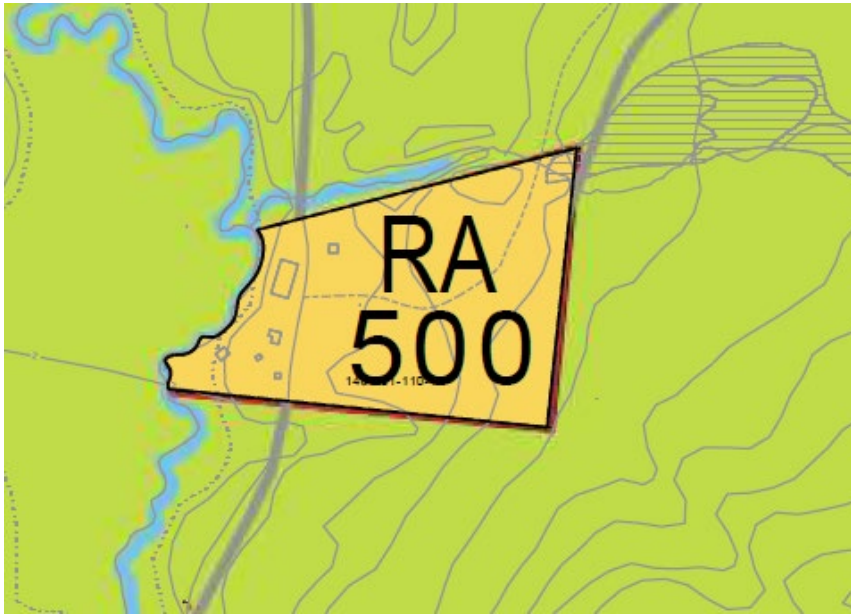
VE1



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
 Alue on varattu matkailu- ja lomakeskuksille sekä lomakylille.
 Kun aluevarauksen toteutettava rakennusoikeus ylittää 500 k-m², on alue
 asemakaavoitettava. Rakentamisen tulee olla matalaa, enintään II-kerroksista ja
 ympäristöön sopivaa.

Vaihtoehdossa 1 alue on osoitettu RM-alueeksi; alueelle saa rakentaa matkailu- ja lomakeskuksen majoitusrakennuksineen. Rakentamisen määrää ei ole rajoitettu muutoin kuin kokonaisrakennuksen osalta.

Kaavamerkintä mahdollistaa matkailutoiminnan sekä kaiken siihen liittyvän rakentamisen, esimerkiksi huoltorakennukset, majoitusrakennukset ja muut matkailupalvelutoimintaa tukevat rakennukset.



Loma-asuntoalue.

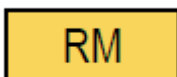
Rakennuspaikalle saa sijoittaa päärakennuksen, vierasmajan, aitan, erillisen saunan ja tarvittavia talousrakennuksia samaan pihapiiriin kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m². Muista osin noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Vaihtoehdossa 2 alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi RA. Alueen rakennusoikeutta on osoitettu eri käyttötarkoituksiin voimassa olevan yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m², joka on enemmän mitä voimassa olevan Ivalon alueen yleiskaavan lomarakennuspaikalle on mahdollista rakentaa, rakennuspaikan koko on kuitenkin suuri, jolloin isompi rakennusoikeus on mahdollinen. Alueella on jo nykyisellään rakennuksia ja suurempi rakennusoikeus mahdollistaa kokonaisuuden säilymisen.

5. YLEISKAAVAN KUVAUS

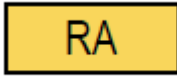
PY merkintä muutetaan matkailua palvelevaan tarkoitukseen.

5.1. Kaavamerkinntät



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alue on varattu matkailu- ja lomakeskuksille sekä lomakylille. Kun aluevarauksen toteutettava rakennusoikeus ylittää 500 k-m², on alue asemakaavoitettava. Rakentamisen tulee olla matalaa, enintään II-kerroksista ja ympäristöön sopivaa.



Loma-asuntoalue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa päärakennuksen, vierasmajan, aitan, erillisen saunan ja tarvittavia talousrakennuksia samaan pihapiiriin kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m². Muista osin noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

5.2. Kaavamääräykset

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

Yleiskaava voidaan käyttää RM ja RA-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 43.2§ ja 72§).

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa rakennuspaikan rakennettavuus ja tarvittaessa toimenpiteet rakennuspaikan vahvistamiseksi rakennusluvan yhteydessä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49§:n mukaisesti tehtävän selvityksen (perustamis- ja pohjaolosuhteet) lisäksi.

Päärakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Erillisen saunarakennuksen ja talousrakennuksen etäisyys rannasta tulee olla vähintään 20 metriä.

Rakentaminen tulee tapahtua alueen ympäristöarvoja loukkaamatta. Rakennukset ja muut rakennelmat, kuten lipputangot, eivät saa nousta vallitsevan puuston yläpuolelle. Rakennusten ja vesistön väliin tulee jättää suojapuustoa niin, että rakennukset eivät merkittävästi näy järvelle.

Jätevesien käsittelyssä noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa ympäristönsuojelu- ja jätevesilainsäädäntöä sekä alueellisia muita määräyksiä, mm. Inarin kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä ja rakennusjärjestyksiä. Jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Ranta-alueilla ja pohjavesialueilla talousjätevesien käsittelyssä tulee saavuttaa pilaantumiselle herkiltä alueilta vaadittavat puhdistustasot.

Loma-asuntoalueilla, jotka eivät ole yleisen tai ryhmäkohtaisen viemäriverkoston piirissä, suositellaan kuivakäymälöitä tai kompostoivia käymälöitä.

Alueiden rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

6. YLEISKAAVAN VAIKUTUKSTEN ARVIONTI

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittävien lähtötilanteen tietojen selvittämiseen.

6.1. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Yleiskaavan muutos molemmissa vaihtoehdoissa toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mm. seuraavilta osin:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
→ *Kehitettävä alue sijaitsee hyvine liikenneyhteyksien varrella*
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
→ *Kehitetään olemassa olevaa rakennuskantaa ja rakennettua ympäristöä.*

6.2. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yleiskaavamuutoksella ei ole vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen.

6.3. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yleiskaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin.

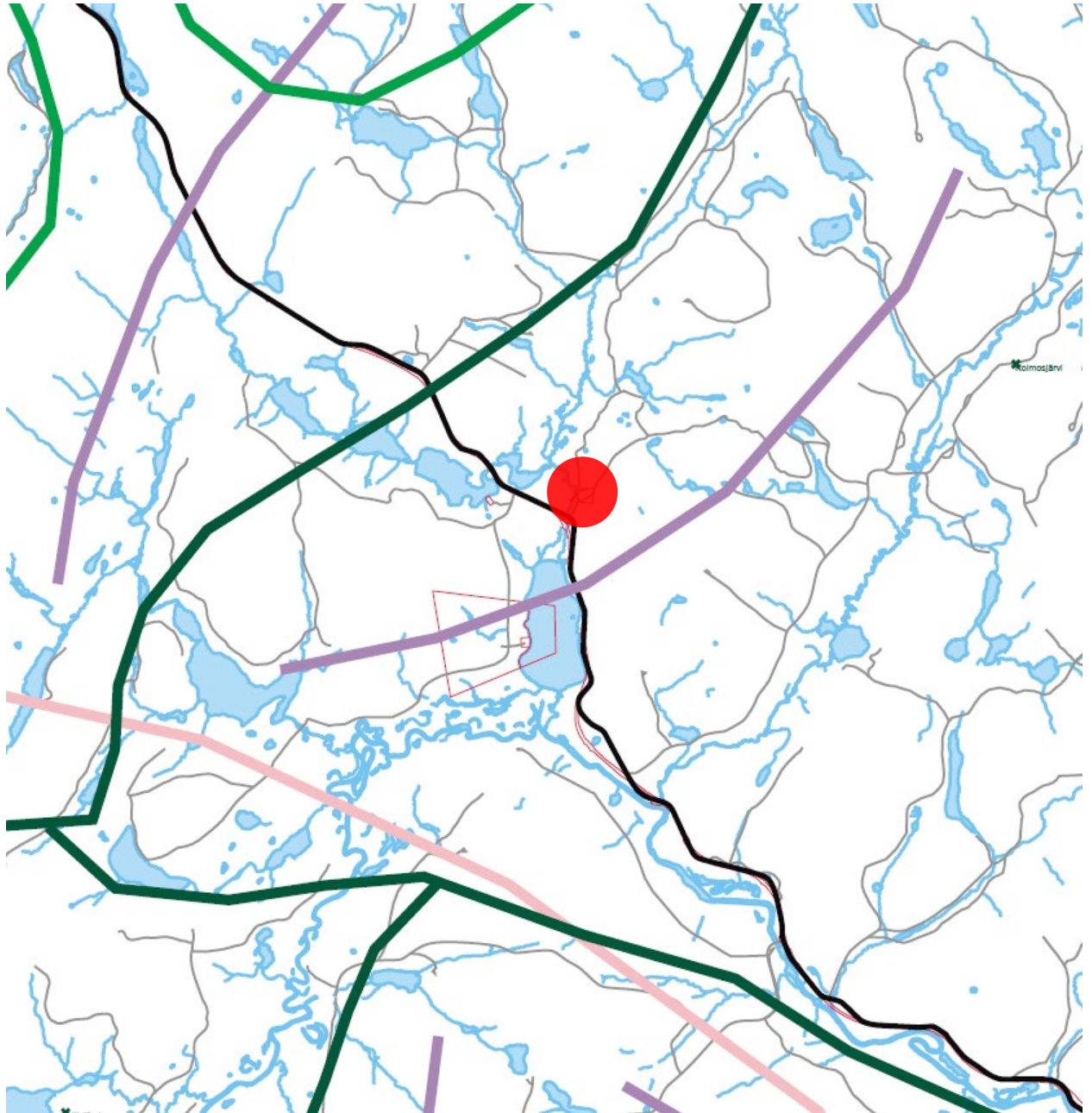
Kaavassa ei ole osoitettu sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat alueella melun, ilman epäpuhtauksien tai muiden ympäristön häiriötekijöiden lisääntymistä.

Matkailua palveleva rakentaminen voi tuoda lisää uusia työpaikkoja kuntaan.

Virkistysmahdollisuudet säilyvät, ympäröivä alue on valtion omistamaa maa- ja metsätalousaluetta.

6.4. Vaikutukset poronhoitoon

Ivalon alueen yleiskaavan yhteydessä on selvitetty Ivalon paliskunnan toimintoja. Selvityksessä porojen kuljetusreitti kulkee Kattajärven kautta suunnittelualueen tuntumassa. Mikäli alueelle tulee matkailua palvelevaa toimintaa ja valtion maalle suuntautuva ohjelmapalvelutoiminta esimerkiksi koiravaljakoiden muodossa, voi tällä olla vaikutusta kuljetusreitien käytettävyyteen.



- Koivikko
- Luppo
- Laidun ja työaidat
- Kuljetusreitit
- Vasoma-alue

Kuva 6 Voimassa olevan Ivalon alueen yleiskaavan selvitys Ivalon paliskunnan alueen rakenteesta. Kaavamutosalue punaisella pisteellä.

6.5. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentamisen maa- ja kallioperään ovat paikallisia ja vähäisiä, ei merkittäviä vaikutuksia.

6.6. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Yleiskaavan muutoksella ei ole vaikutuksia luontoon, kaavan muutoksessa on otettu riittävästi huomioon alueen luontoarvot.

6.7. Vaikutukset taajama- ja kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä kaavalla ole tältä osin vaikutuksia. Kaavamuutosalueilla ei ole arvokasta kulttuuriperintäympäristöä, luonnonperinnön arvoja eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavalla ei ole myöskään välillisiä vaikutuksia alueen ulkopuolisiin kohteisiin. Alueella on jo rakennuksia, lisärakentaminen ei vaikuta maisemakuvaan merkittävästi.

7. TOTEUTTAMINEN

Yleiskaavan kumoutuessa alueen toteutusta ohjaa maakuntakaava sekä kunnan rakennusjärjestys ja ympäristönsuojeluohjeet.