

**Joensuun kaupungin
rakennusjärjestys 2025**

**Luonnosvaiheen
palautteet ja vastineet**

Rakennusjärjestyksen luonnos oli nähtävänä 9.1.-10.2.2025 välisen ajan. Rakennusjärjestyksen luonnoksesta annettiin 10 lausuntoa ja 1 mielipidettä.

Yleistä saaduista palautteista ja rakennusjärjestyksen luonnoksesta

Rakentamista ohjataan ensisijaisesti asemakaavalla, rakentamislaille sekä rakentamista koskevilla asetuksilla ja muulla sääntelyllä. Rakennusjärjestyksen rooli rakentamisen ohjauksessa on täydentää kuntatasolla muuta sääntelyä ja huomioida paikallisista oloista johtuvia tekijöitä. Kunnan rakennusjärjestyksen tavoite ei ole olla opas rakentamislain ja alueidenkäyttölain tulkintaan, eikä myöskään teknisiä yksityiskoh- tia määrittelevä määräyskokoelma.

Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen luonnos on laadittu Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen pohjalta, joka on tehty yhteistyössä kuntien ja ympäristöministeriön kanssa. Uudistuksen taustalla on uusi rakentamislaki. Kuntaliitto on kuvaillut mallirakennusjärjestyksen sisältöä muun muassa seuraavasti:

Rakennusjärjestyksen on tärkeää olla mahdollisimman selkeä. Rakennusjärjestysmallissa on vain harkitusti prosesseja ja viittauksia muihin lainsäädäntöihin.

...

Rakennusjärjestyksen lisäksi tarvitaan muita ohjeita. Ne on hyvä laatia erillisinä asiakirjoina, jotta mahdolliset muutokset voidaan tehdä ketterästi.

Ei siis ole mielekästä lisätä lausunnoissa ehdotettuja tarkkoja viittauksia eri lakeihin ja muuhun sääntelyyn, koska lait ja niitä täydentävät asetukset elävät ja muuttuvat. Esimerkiksi alueidenkäyttölain uudistus on kesken, joten sen tarkkoihin lainkohtiin ei ole tarkoituksenmukaista viitata. Tämä koskee myös kunnallisessa päätöksenteossa annettuja määräyksiä ja ohjeita. Myös rakentamista koskevien asetusten uudistustyö on vielä kesken. Rakennusjärjestys on jouduttu tästä syystä laatimaan osittain puutteellisen ja muuttuvan säädöspohjan varassa. Muun sääntelyn muuttuessa rakennusjärjestyksessä olevat tarkat viittaukset muuhun sääntelyyn aiheuttaisivat rakennusjärjestyksen jatkuvan seuranta- ja päivitystarpeen, mahdollisesti sisällöllisen epätarkkuuden ja ennenaikaisen vanhenemisen. Rakennusjärjestyksen tavoitteena oleva voimassaoloaika on 10 vuotta, minä aikana rakennusjärjestyksen sisältö voisi muuttua osin epäajankohtaiseksi. Rakennusjärjestys hyväksytään asemakaavaprosessin mukaisessa järjestyksessä aloitus- (OAS), valmistelu- (luonnos), ehdotus- ja hyväksymisvaiheineen. Rakennusjärjestyksen sisällön päivittäminen vaatisi siis aina uuden prosessin, tähän ei ole oikotietä. Tämä asettaa rakennusjärjestyksen sisällölle tavoitteen laadullisesta tasosta ja sisällön muuttumattomuudesta. Mitä laajempi sisältö on, sen suurempi on mahdollisuus myös virheille.

Merkittävässä määrin tehtävät tekstilisäykset rakennusjärjestyksen sisältöön kasvattaisivat sivumäärää ja vaikeuttaisivat oleellisen tiedon löytämistä ja omaksumista. Lisäpituus kääntyisi rakennusjärjestyksen käyttökelpoisuutta vastaan. Jo Kuntaliiton mallipohja on pituudeltaan, rakenteeltaan ja sisällöltään jossain määrin epäkäytännöllinen rakennusjärjestyksen tarkoitukseen nähden. Tästä syystä Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen luonnokseen ei ole tuotu mallipohjan sisältöä sellaisenaan. Ei ole kuitenkaan mielekästä "korjata" kaikkia Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksessä mahdollisesti olevia rakenteellisia ja sisällöllisiä epäjohtonmukaisuuksia yksittäisen kaupungin, Joensuun rakennusjärjestyksessä. Mallirakennusjärjestys myös yhtenäistää kuntien käytäntöjä koko maan tasolla, joten liiallinen irtiotto siitä ei ole perusteltua.

Alla on kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä rakennusvalvonnan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet ovat mukana rakennusjärjestykseen liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä rakennusvalvonnassa.

Lausunnot

1. Puhas Oy 10.1.2025

Lisäys kohtaan 37 § Jätehuolto

Jäteastioiden sijoitteluun on varattava riittävästi tilaa kiinteistöllä. Jäteastioiden sijoittelussa on huomioitava astioiden turvallinen tyhjentäminen raskaalla kuljetuskalustolla. Huomioitava myös rakennesuunnittelussa raskaan kuljetuskaluston paino, mikäli joudutaan ajamaan kellarikerrosten päällisillä kulkuväylillä. Syväkeräysastioiden välittömään läheisyyteen (viereen) ei saa rakentaa auton pysäköintipaikkaa turvallisuussyistä nostoja tehtäessä. Kulkureitit on huomioitava riittäväillä turvaetäisyyksillä tyhjennyspaikoilla. Käytössä oleva tyhjennyskaluston maksimi paino on 32 t.

37 § Jätehuolto (Joensuun kaupungin rakennusjärjestysluonnos 12.12.2024)

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset, kompostit ja syväkeräysjärjestelmät eivät saa rumentaa ympäristöä, eikä niitä saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle. Jos ne vaikuttavat ympäristöön olennaisesti, tulee niiden ympärille rakentaa aita tai istuttaa näkösuoja. Jätehuollon sijoittelussa tulee huomioida paloturvallisuus. Rakennusalan ulkopuolelle kadun varteen tontille sijoitettava jätekatos saa olla pinta-alaltaan enintään 4 m². Komposti on sijoitettava 5 m etäisyydelle naapurin rajasta. Naapurin suostumuksella sen voi sijoittaa lähemmäs rajaa.

Vastine:

- Jätehuollon järjestely on ohjeistettu Puhas Oy:n verkkosivuilla ja siitä on määrätty Joensuun alueellisen jätelautakunnan jätehuoltomääräyksissä (voimaantulo 1.8.2024). Asiasta ei ole tarvetta määrätä rakennusjärjestyksessä esitettyä tarkemmin.*
- Ei tehdä muutoksia rakennusjärjestykseen.*

2. Joensuun Vesi -liikelaitos 28.01.2025

Joensuun Vesi lausuu rakennusjärjestyksen luonnokseen lisäyksinä seuraavaa:

- 26 § Rakentaminen pohjavesialueilla

Pohjavesialueella rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohja- ja pintavesien pilaantumisen estämiseen.

- 40 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

40.1. Yleismääräys

Kun rakennuspaikka poistuu käytöstä, on rakennuspaikan kaikki kaivot poistettava tai täytettävä hiekalla, ja vesi- ja viemärijohtojen tonttijohdot tulee tulpata mahdollisimman läheltä liitoskohtaa runkojohtoihin.

Vastine:

Täydennetään rakennusjärjestyksen 40 § tekstillä vesi- ja viemärijohtojen tulppaamisesta.

3. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo 07.02.2025**5.2 Tekniset laitteet julkisivussa ja vesikatolla**

Mikäli kohdassa ei tarkoiteta pelkästään uudiskohteita, olisi siinä hyvä olla maininta, että arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteissa julkisivuissa näkyvät laitteet tulee sijoittaa siten, etteivät ne näy rakennuksen pääjulkisivussa tai kadun puoleisella sivulla tai heikennä kohteelle tai alueelle osoitettua arvoa.

14 Mainos- ja tekniset laitteet ja 24.6 Julkisivuun kiinnitettävät mainoslaitteet
14 § olisi hyvä olla maininta suojeltuihin rakennuksiin asennettavista mainoksista (tai esimerkiksi viittaus § 24.6). Lisäksi kohtaan voisi harkita lisättäväksi maininnan museoviranomaisen lausuntomahdollisuudesta.

24.11 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Kohdassa olisi hyvä eritellä selkeämmin terassien ja parvekkeiden lasittaminen (ja luvanvaraisuus) arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteissa.

24.13 Julkisivun ja katon värisävyyn sekä materiaalien muutokset

Lisäyksenä esitetään: Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteissa museoviranomaiselle tulee varata lausuntomahdollisuus ennen lupapäätöstä.

25 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet
Asianmukainen ja tervetullut lisä rakennusjärjestykseen.

40.1 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Lisäyksenä esitetään: Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteissa museoviranomaiselle tulee varata lausuntomahdollisuus ennen lupapäätöstä.

Lisäksi museo esittää, että voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä oleva teksti ”rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää erityisestä syystä hakijan selvitystä rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta, kun käsitellään rakennuksen purkamisen sisältävää rakennuslupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta” lisätään uudistettuun rakennusjärjestykseen.

Lopuksi museo toivoo, että rakennusjärjestykseen laadittaisiin taulukko, josta kävisi selkeästi ilmi mikä lupa tai menettely missäkin toimenpiteessä ja milläkin alueella tarvitaan. Tämä selkeyttäisi rakennusjärjestyksen tulkintaa ja luettavuutta.

Vastine:

- *25.4 § momentissa on huomioitu arvokkaat kulttuuriympäristöalueet, -kohteet ja suojellut rakennukset.*
- *Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteissa pyydetään aina lausunnot museoviranomaiselta RakL 66 § mukaisesti.*
- *Rakennusjärjestyksen yleismääräystä 24.1 § täsmennetään. Lausuntotarve arvioidaan tapauskohtaisesti lupakäsittelyn yhteydessä. Kohdassa 24.1. luvanvaraisuudesta vapautetut hankkeet eivät koske suojeltuja rakennuksia (RakL 42 §). Suunnittelua ohjataan kohdassa 25.2.*
- *Taulukkomuotoiselle esitykselle ei ole enää perusteita, koska rakennuskohteita koskevia lupatyyppejä on vähennetty. Rakentamislaki ei tunne enää toimenpidelupaa eikä ilmoitusmenettelyä. Rakennusjärjestyksessä on sen sijaan eritelty rakennuskohteet, jotka on vapautettu rakentamisluvasta. Tämän katsotaan palvelevan paremmin rakennushankkeeseen ryhtyvää ja selventävän rakentamislain tuomaa muutosta luvanvaraisuuteen.*

4. Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys 7.2.2025

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys pyytää huomioimaan rakennusjärjestyksessä seuraavat asiat:

Rakennusjärjestysluonnoksen mukaan ilmalämpöpumppujen sijoittaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta. Ilmalämpöpumppujen ja muiden teknisten laitteiden aiheuttama laitemelu olisi hyvä ottaa huomioon laitteiden sijoittelussa. Laitemeluasia tulisi huomioida erityisesti taajama-alueilla ja terveysvalvonta näkisikin hyvänä, jos rakennusjärjestyksessä rakentamiseen ryhtyvä ohjattaisiin ottamaan vähintäänkin yhteyttä rakennusvalvontaan ko. laiteasennuksissa.

Rakennusjärjestysluonnoksen mukaan luvanvaraisuudesta on vapautettu myös uuden savupiipun ja tulisijan rakentaminen olemassa olevan tilalle sekä uuden tulisijan ja hormin rakentaminen sauna- tai talousrakennukseen. Uudesta tulisijoista ja hormoneista ei saa aiheutua savu- tai hajuhaittojen myötä terveyshaittaa naapurustolle, minkä vuoksi terveysvalvonta esittää, että rakennusjärjestyksessä otettaisiin kantaa myös tähän ja rakentamiseen ryhtyvä ohjattaisiin ottamaan vähintäänkin yhteyttä rakennusvalvontaan myös näiden osalta.

Rakennusjärjestysluonnoksen mukaan luvanvaraisuudesta on myös vapautettu kooltaan enintään 30 m² muuntamot. On huomioitava, että öljyjäähdytteiset muuntamot eivät saa pilata pohjavettä tai maaperää.

Rakentamiseen pohjavesialueilla tai maalämpöjärjestelmien rakentamiseen ei ole annettu rakennusjärjestysluonnoksessa juurikaan tarkentavia määräyksiä. Pohjavesialueilla rakentamiseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota ja estettävä pohjaveden pilaantuminen.

Rakennusjärjestysluonnoksessa otetaan kantaa myös jätekatoksiin ja komposteihin. Näiden osalta olisi hyvä ottaa huomioon esteettisyyden ja paloturvallisuuden ohella myös niiden kunnosta ja asianmukaisuudesta huolehtimisen, jotta ne eivät houkuttele haittaeläimiä.

Säteilylain 155 §:n mukaan työpaikkojen radonpitoisuus tulee selvittää niillä alueilla, joissa asuntojen, muiden oleskelutilojen ja työpaikkojen aikaisemmin mitatuista radonpitoisuuksista 10 prosenttia tai yli on työpaikkojen radonpitoisuuden viitearvoa 300 Bq/m³ suurempia. Joensuu on nostettu tälle mittausvelvoitellalle kaikkien postinumeroalueiden osalta. Terveysvalvonnan näkemyksen mukaan olisi suotavaa, jos rakentamiseen ryhtyvä ohjattaisiin rakennusjärjestyksessä selvittämään radonpitoisuus ennen loppukatselmusta uusissa asuinrakennuksissa ja työtiloissa.

Vastine:

Ohjaus tulee muusta lainsäädännöstä, ei tehdä muutoksia rakennusjärjestykseen.

5. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos 07.02.2025

24 §

Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun 1) parvekkeen lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta.

2) terassin lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % terassin yhteenlaske-
tusta seinäpintaalasta

3) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Kohtaan kolme olisiko syytä avata enemmän esim. lasitetut terassit ja parvekkeet on osastoitu EI15 rakentein viereisestä asunnosta sekä kun palo on katkaistu myös räystääsontelotilassa niin, ettei palo pääse leviämään vapaasti.

35 §

Tontille tai rakennuspaikalle johtavan ajoyhteyden on kantavuudeltaan ja geometrialtaan mahdollistettava paloauton pääsy riittävän lähelle rakennusta.

Sairaankuljetusajoneuvon tulee päästä sisäänkäynnin läheisyyteen. Yli kolmekkerroksisen asuinrakennuksen sekä majoitus-, hoito-, liike-, työpaikka-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennuksen viereen edellytetään rakennettavaksi pelastustie. Pelastustie on merkittävä virallisin opastein.

Olisiko syytä esittää minimi mitat, jotka ajoneuvot tarvitsevat sekä minimi kantavuus pelastustien osalta?

10.4.2025

37 §

Jätehuolto Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset, kompostit ja syvä-keräysjärjestelmät eivät saa rumentaa ympäristöä eikä niitä saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle. Jos ne vaikuttavat ympäristöön olennaisesti, tulee niiden ympärille rakentaa aita tai istuttaa näkösuoja. Jätehuollon sijoittelussa tulee huomioida paloturvallisuus.

Olisiko syytä avata enemmän esimerkiksi, että jäteastioiden sijoittelussa huomioitava paloturvallisuus seuraavasti etäisyydet rakennuksiin nähden:

Yksittäiset jäteastia 4 metriä

Jäteastiarivistöt 6 metriä

Jätekatokset 8 metriä

Mikäli edellä mainittuihin etäisyyksiin ei päästä, tulee rakenteellisin keinoin huomioida palonleviäminen.

§ 40

”Rakennuksen hävittäminen polttamalla on lähtökohtaisesti kielletty. Poikkeustapauksissa rakennuksen polttaminen voi olla mahdollista ympäristön-suojeluviranomaisen lausunnon perusteella.”

Tämän osalta tiedustelisin, että muuttuuko asia entisestä mallista millä tavalla? Riittääkö polton perusteeksi pelastuslaitoksen harjoituskohde huomioiden asiat x ja y. Vai onko tähän selkeää linjausta, että milloin polttamien olisi mahdollista. Olisiko tätä mahdollista avata lisää tässä pykälässä, ettei jäisi liikaa tulkinnan varaa ja vastuuta yksittäiselle viranomaiselle ympäristölupia myönnettäessä?

Meille talonpolttoharjoitukset ovat kuitenkin merkittävässä roolissa savusukellustaidon ylläpitämiseksi.

42 §

”Tontilla käytettävän polttopuun kuivaus ja tavanomaisten määrien säilytys siististi pinottuna on sallittua.

Säilytyksessä on otettava huomioon paloturvallisuutta koskevat määräykset.”

Tähän liittyen pyysimme sisäministeriöistä linjausta puiden säilyttämisestä rakennuksen seinää vasten, sillä on ollut puheenalla, että luokitellaanko puutavara helposti syttyväksi materiaaliksi vai voiko sitä säilyttää rakennuksen seinää vasten. Mietin, että olisiko tähänkin syytä ottaa kantaa rakennusjärjestyksessä ja tehdä selkeä linjaus? Laitan liitteeksi sisäministeriön vastauksen aiheesta.

Ei muuta kommentoitavaa rakennusjärjestykseen liittyen.

Vastine:

- Rakennusjärjestyksessä ei anneta tarkkoja suunnitteluohjeita, vaan viitataan muuhun sääntelyyn, esimerkiksi palomääräyksiin. Muun ohjauksen on tullava pelastuslaitoksen ohjeista.*
- Rakennuksen hävittämiseen polttamalla ei tule oleellista muutosta.*
- Polttopuun säilyttämisen valvonta ei kuulu rakennusvalvonnan tehtäviin. Rakennuksen omistaja on vastuussa pelastuslain asettamista velvoitteista.*
- Ei tehdä muutoksia rakennusjärjestykseen.*

6. Finavia Oyj 7.2.2025

Joensuun kaupungin rakennusjärjestysluonnoksessa ei ole todettu Joensuun lentoaseman vaikutusten huomioimista rakentamisessa. Finavia muistuttaa, että lentoaseman lentokonemelualue ja korkeusrajoitukset ulottuvat Joensuun kaupungin alueelle ja tämän vuoksi niiden vaikutukset tulee ottaa huomioon vaikutusalueelle sijoittuvissa rakennushankkeissa.

Joensuun lentoaseman ennustetilanteen Lden 55 dB ylittävä lentokonemelualue ulottuu kaupungin alueelle melko suppealla alueella. Tällä alueella lentokonemelu ja melulle herkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyksivaatimukset tulee huomioida rakennusluvuissa riittävällä tavalla.

Joensuun lentoaseman lentoesterajoitusalue rajoittaa korkeiden laitteiden ja rakennusten sijoittamista Joensuun kaupungin alueella. Kaikkien Finavian hallinnoimien lentoasemien lentoesterajoituspinnat on julkaistu julkisessa karttapalvelussa Paikkatietoikkunassa (<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>),

josta ne löytyvät valitsemalla karttatasot/liikenneverkot/Finavian lentoasemien lentoesterajoituspinnat.

Finavia muistuttaa, että sijainnista riippuen yli 10 m tai yli 30 m korkeuteen maanpinnan yläpuolelle ulottuvien pysyvien ja väliaikaisten esteiden sijoittamiseen tulee hakea lentoestelupa. Lisätietoa lentoesteluvasta:

<https://www.traficom.fi/fi/liikenne/ilmailu/lentoesteet>.

Vastine:

- *Melualueet tulee huomioida kaavoissa, rakennusjärjestyksessä ei ole tarvetta määrätä niistä.*
- *Lentoestelupa käsitellään tapauskohtaisesti rakentamisluvan yhteydessä.*

7. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 10.2.2025

Lausunto on palauteraportin liitteenä pituutensa vuoksi (Liite A).

Vastine:

- *Vastineissa rivin alussa oleva merkintä, esimerkiksi ”s.5.” viittaa ELY-keskuksen lausunnon sivunumeroon.*
- *Muutetaan 1 §, 2 §, 3§ ja 7§ tehtyjen esitysten pohjalta.*
- *s.2. Samat rakennusjärjestyksen määräykset ohjaavat tietyin edellytyksin luvasta vapautettua rakentamista kuten luvanvaraista rakentamista. RakL 42 § sisältää myös mahdollisuuden vaatia rakentamislupaa muuten luvasta vapautetuille hankkeille, jos niillä on vähäistä merkittävämpää vaikutusta kaupunkikuvaan tai maisemaan. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Tällöin rakennusjärjestyksellä on mahdollista ohjata näihin vaikuttavia hankkeita.*
- *s.2 rakentamislaki 17 §. Rajattu kevytrakenteisia autokatoksia koskeva määräys koskemaan vain kantakaupungin asemakaava-alueita. Rakentamislain 42 § mukaan lupatarve syntyy, kun rakennuskohteen rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta esimerkiksi kaupunkikuvaan tai yleiseen etuun. RakL 12 § mukaan kaupunkikuvaa ei saa turmella. Perutelluista syistä rakennusjärjestyksellä voidaan ohjata myös muutoin luvasta vapautettua rakentamista.*

- *Kaupunkikuvatoimikunta antoi seuraavan lausunnon 18.3.2025 17 § Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunnon edellä mainittuun kohtaan:*
 - Keskeisillä kaupunkialueilla on pystyttävä ohjaamaan hyvää kaupunkikuvaa määräämällä rakennelmien ja pihavarusteiden, kuten kevytrakenteiset autokatokset asentamisesta.*
 - Perustelu:*
 - *RakL12 § Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.*
 - *RakL 44 § Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella*
...
2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- **s.2. Rakennusjärjestys 37 §, jätekatokselle annetaan rakennusjärjestyksellä rakennusoikeutta, jota sillä ei muutoin olisi. Tällöin on mahdollista määrätä sen koosta.**
- **s.2. 2 § otsikko on korjattu**
- **s.2 kelpoisuudet.** Rakennusjärjestykseen ei tehdä tarpeettomia viittauksia lakeihin ja muuhun sääntelyyn.
- **s.3 lausunnot. 3 § Muutettu lausunnon pohjalta.**
- **s.3 määritelmistä.** Leikkimökki on leikkivaruste, joka ei yleensä ole pysyväksi tarkoitettu eikä se rinnastu RakL 9 § mukaiseen rakennukseen. Leikkimökki ei siis kuluta rakennusoikeutta.
- **s.3 luvanvaraisen rakentamisen ohjaus.** Rakennusjärjestyksellä ohjataan kaikkea rakentamista kaupungin alueella yleisen edun kannalta (RakL 42 § 2 mom)
- **s.3-4 rakennuskohteen sijoittaminen. 6 § Lisätty kohta "Rakennusta ei saa asemakaava-alueella sijoittaa 4 metriä lähemmäs naapuritontin rajaa eikä 8 metriä lähemmäs naapurin asuinrakennusta, ellei kaavassa muuta määrätä."**
- **s.4. Korkeusasema, kohdan 7.2 otsikko muutettu.**

- **s.4. 15 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen.**

Rakennusjärjestyksessä osoitettuja suunnittelutarvealueita on muutettu niin, että Särkivaaran, Heinävaaran, Kiihtelysvaaran, Tuupovaaran, Koveron, Enon ja Uimaharjun ympärillä olleita suunnittelutarvealueita ei enää rakennusjärjestyksessä osoiteta. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA) on merkitty suunnittelutarvealueiksi. Näitä ovat Selkie-Lehtoi-Heinävaara ja vanha maantie -alue, Huhtilammen kylämaisema sekä Kolin maisema-alue. Näitä koskevat suunnittelutarvealueiden kartat on lisätty rakennusjärjestyksen liitteeseen 1. Joensuun kantakaupungista Hammaslahden ympäristöön ylettyvä suunnittelutarvealue on säilynyt ennallaan. Suunnittelutarvealueisiin tehtyjen muutosten myötä rakentaminen näillä alueilla on jatkossa aiempaa helpompaa. Muutoksen toivotaan lisäävän taajamien ja pitäjien ympäristössä tapahtuvaa rakentamista.

Suunnittelutarvealueisiin tehtävien muutosten vaikutuksia on arvioitu. Noin 20 vuotta taaksepäin ulottuvasta kaupungin rekisteristä löytyviä suunnittelutarveratkaisupäätöksiä poistettavaksi esitettyjen suunnittelutarvealueiden piirissä on ollut viisi kappaletta. Alueille onkin rakennut vain yksittäisiä uusia asuinrakennuksia. Hyvin vähäinen rakentamisen paine tarkoittaa sitä, että näillä alueilla ei ole syytä tai nähtävissä olevaa tarvetta ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Täten poistettavia alueita ei tule pitää alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamina suunnittelutarvealueina.

- **s.5. Kohta 16.3. muutettu teksti muotoon ” valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat sekä kaavoissa maisemallisesti arvokkaiksi määritellyt alueet”.**
- **s.5 Kohdan 16.3 §:n mukaiset pinta-alavaatimukset on tarkoitettu koskemaan kaikenlaiseen rakentamiseen varattuja rakennuspaikkoja**
- **s.5. 17.1 lisätty rakennuspaikan minimirakennusoikeus 150 k-m²**
- **s.6 rantarakentaminen.** Koottu rantarakentamista koskevat määräykset lukuun 4 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA lukuun ottamatta kohtaa 16.3. Rakennuspaikkaa koskevat määräykset:
 - 17.2 RAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEELLA siirretty kohtaan 20 §
 - 17.3 MUUT RAKENNUSPAIKAT RANTA-ALUEEN ULKOPUOLELLA muutettu numerointi (17.2)

- 17.4 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen muutettu numerointi (17.3)
- 20 § RAKENNUSKOHTEN SOPEUTUMINEN RANTA-ALUEILLE siirretty teksti kohdasta 17.2 RAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEILLA, muutettu otsikko 20 § RAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEILLA, siirretty teksti kohdasta 31 § ERITYISMÄÄRÄYKSET RANTA-ALUEILLA
- 22 § VÄHIMMÄISETÄISYYDET RANTAVIIVASTA siirretty teksti kohdasta 24.3 AURINKOENERGIAJÄRJESTELMÄT
- 24.3 AURINKOENERGIAJÄRJESTELMÄT siirretty teksti kohtaan 22 § VÄHIMMÄISETÄISYYDET RANTAVIIVASTA
- 31 § Erityismääräykset ranta-alueilla, muutettu otsikko ”31 § Luonnonsuojelua koskevan lainsäädännön huomioiminen”, muutettu pykälän 31 § sisältöä soveltaen ELY-keskuksen lausunnon luonnonsuojelulakia koskevaa kohtaa.
- **s.6. 18 §**, ei muutoksia.
- **s.7. 21 §**, ei muutoksia.
- **s.8. 23 §**, poistettu teksti periaatelinjauksista.
- **s.8 Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueilla**. Ei muutoksia.
- **s.8 ja 9 Rakentamisen lupatyypit**. 24 §, ei muutoksia. Taulukkomuotoiselle esitykselle ei ole enää perusteita, koska rakennuskohteita koskevia lupatyyppejä on vähennetty. Rakentamislaki ei tunne enää toimenpidelupaa eikä ilmoitusmenettelyä. Rakennusjärjestyksessä on sen sijaan eritelty rakennuskohteet, jotka on vapautettu rakentamisluvasta. Tämän katsotaan palvelevan paremmin rakennushankkeeseen ryhtyvää ja selventävän rakentamislain tuomaa muutosta luvanvaraisuuteen.
- **s. 9.** Korjattu kohta 24.10 pinta-ala ”alle 30 m²”.
- **s.9. 26 § Rakentaminen pohjavesialueilla**, täydennetty.
- **s.9 ja 10.** Muutettu 31 §, ei lisätä tarkkoja viittauksia luonnonsuojelulakiin.
- **s.10.** Puiden kaataminen, muutettu 28.1.
- **s.10. 36 §**, ei muutoksia.
- **s.10, 5.1.** Ei muutoksia.
- **s.11, 5.2.** On määrätty kohdassa 25.4.
- **s.11, 24.4.** On määrätty kohdassa 25.4.

- **s.11, 24.13.** Määräys siirretty kohtaan 25.1. Aluesuojelumerkintä on korvattu termillä aluekohtainen suojelumerkintä. Määräys koskee muidakin suojeltuja alueita kuin arvokkaita kulttuuriympäristöjä kuten maasemallisesti arvokkaita alueita.
- **s.11, 25.1.** Ei muutoksia.
- **s.11, 28.1.** Ei muutoksia.
- **s.11, 28.2.** Ei muutoksia.
- **s.11, 40 §.** Ei muutoksia.
- **s.12, Muuta.** Tuulivoimalat ja korkeat mastot sekä niitä koskeva lausuntotarve käsitellään kaavahankkeissa. Seinämaalaukset (muraalit) ja niitä koskeva lausuntotarve käsitellään rakentamislupaharkinnassa. Ikkunoita koskeva määräys lisätään kohtaan 5.3 Korjausrakentaminen.

8. Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue 10.2.2025

ELY-keskus muistuttaa, että lain liikennejärjestelmästä ja maanteistä sekä ratalain mukaiset maanteiden ja rautateiden suoja-alueita koskevat rakentamisrajoitteet ovat ennallaan ja koskevat lähtökohtaisesti kaikkea rakentamista. Maanteiden ja rautateiden melu-, pöly- ja värinähaittojen minimoimiseksi ELY-keskus kannustaa määrittämään rakennusjärjestyksessä vähimmäisetäisyyden kyseisiin väyliin asumiskäyttöön tarkoitettujen rakennusten osalta. Vaihtoehtoisesti rakennuspaikan omistajan/haltijan selvittämiskaavasta erityisesti melu- ja värinähaittojen osalta olisi tarpeen mainita.

Vastine:

Ohjaus tulee muusta lainsäädännöstä ja ELY:n omasta ohjeistuksesta, ei tehdä muutoksia rakennusjärjestykseen.

9. Fingrid Oyj 10.2.2025

Rakennusjärjestysluonnoksessa ei ole otettu kantaa voimajohtoihin. Asia on kaupungin omassa harkinnassa. Seuraavassa on kuitenkin yleisesti lueteltu Fingridin näkökulmasta keskeisiä rakentamiseen liittyviä asioita, joita voidaan kaupungin tarpeen mukaan sisällyttää rakennusjärjestykseen:

- Rakentamisen ja suunnittelun täytyy mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävien voimansiirtoyhteysien ylläpito ja kehittäminen.

- Voimajohtoalueilla tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita.
- Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Fingridin lupa tulee pyytää myös johtoalueen läheisyydessä sijaitsevien nykyisten toimintojen muutoksille.
- Korkeiden rakenteiden rakentamista on tarpeen rajoittaa myös johtoalueen ulkopuolella, jos ne voivat kaatuessaan osua voimajohtoihin.
- Fingridin lupaa vaativia rakenteita ja rakennelmia voimajohdon läheisyydessä ovat esimerkiksi pylväät, autokatokset, tiet, lipputangot, aidat, valaisimet, trampoliinit ja johdot.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.

Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä risteämälausunto. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamalausunnot.

Vastine:

- *Rakennusvalvonnan tehtäviin ei kuulu sähköturvallisuuden valvonta (RakL 1 § ja RakL 100 §).*

- *Ohjaus tulee muusta lainsäädännöstä ja sähköverkonhaltijoiden omasta ohjeistuksesta, ei tehdä muutoksia rakennusjärjestykseen.*

10. Joensuun alueellinen jätelautakunta 12.2.2025

Toimivan jätehuollon varmistamiseksi ja ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäisemiseksi rakentamisessa on syytä huomioida jo suunnitteluvaiheessa rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten. Jätehuoltoviranomainen on tutustunut rakennusjärjestysluonnokseen jätehuollon näkökulmasta ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Luonnoksen jätehuoltoa koskevan 37 § mukaan rakennusalan ulkopuolelle kadun varteen tontille sijoitettava jätekatos saa olla pinta-alaltaan enintään 4 m². Vastaava pinta-ala on myös voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä. Mitoitus ei enää vastaa jätelainsäädännön nykyvaatimuksia, mikäli kyse on yli neljän asuinhuoneiston taajamassa sijaitsevasta kiinteistöstä, jolla on järjestettävä erilliskeräys seitsemälle eri jätelajille.

Jatkovalmistelussa toivomme arvioitavan, onko 4 m² pinta-ala riittävä kaikilla asuinalueilla, ja tarvittaessa selvennettävän, mikäli määrittely koskee vain tiettytyyppisiä rakennuspaikkoja (esimerkiksi pientalokiinteistöjä) tai mikäli kerros- ja rivitalokiinteistöillä jätekatos on rakennettava rakennusalaan kuuluvalla alueelle. Jätteen erilliskeräysvaatimukset ovat kiristyneet ja on mahdollista, että vaatimukset tiukentuvat tulevaisuudessa myös alle neljän asuinhuoneiston kiinteistöillä. Jäteastiat voivat myös olla naapurikiinteistöjen yhteiskäytössä. Jätteen keräyspaikan kriteereistä ja sijoittamisesta kiinteistölle annetaan määräyksiä myös kunnan jätehuoltomääräyksissä (Joensuun alueellisen jätelautakunnan jätehuoltomääräykset, 27–29 §:t).

Luonnoksessa määrätään, että jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset, kompostit ja syväkeräysjärjestelmät eivät saa rumentaa ympäristöä eikä niitä saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle. Näkemäaluetta ei kuitenkaan ole luonnoksessa määritetty ja sisällytetty rakennusjärjestykseen, kuten on vielä voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksessä olisi hyvä ilmoittaa, mistä näkemäalueohje löytyy tai lisätä linkki sovellettavaan näkemäalueohjeeseen.

Luonnoksen 37 § osalta esitetään myös, että ”komposti” sanan sijaan käytettäisiin sanaa ”kompostori”. Yleisesti komposti viittaa lopputuotteeseen, joka syntyy kompostorissa tapahtuvasta kompostoinnista. Jätehuoltomääräysten (18 §) mukaan kompostori on sijoitettava, rakennettava ja ylläpidettävä niin, että sen käytöstä ei aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle tai ympäristölle. Muun kuin puutarhajätteen kompostoria ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi kaivoa tai vesialuetta, eikä 5 metriä lähemmäksi tontin rajaa ilman naapurin suostumusta.

Jätelautakunta esittää, että rakennusjärjestykseen, esimerkiksi 37 §:ään, lisätään viittaus kunnan jätehuoltomääräyksiin, josta rakennushankkeeseen ryhtyvä voi varmistaa ajantasaiset vaatimukset toimivan jätehuollon järjestämiseksi. Vaihtoehtoisesti 1 §:ssä voisi informatiivisena lisäyksenä luetella muita rakentamisessa huomioon otettavia kunnallisia määräyksiä (kuten ympäristönsuojelumääräykset ja jätehuoltomääräykset).

Rakennuksen purkamista ja rakennustyön aikaisia järjestelyjä (luonnoksen 40 ja 41 §:t) koskien ehdotetaan informatiivisesti lisättäväksi, että rakennus- ja purkujätteen osalta on noudatettava jätelainsäädännön säädöksiä erilliskeräyksestä sekä jätehuoltomääräyksiä (erityisesti valtioneuvoston asetus jätteistä (179/2012) 25–27 §:t, jätelaki (646/2011) 8 §).

Vastine:

- *Määräys jätekatoksen koosta koskee pientalotontteja. Määräystä täsmennetään rakennusjärjestyksen ehdotuksessa (37 §).*
- *Muutetaan ehdotuksessa sana ”komposti” sanaksi ”kompostori”.*
- *Näkemäaluetta koskeva määräys on muutettu yksinkertaisemmaksi, ei enää viittausta näkemäalueohjeeseen.*
- *Ei ole tarkoituksenmukaista viitata täsmällisesti lainsäädäntöön ja muuhun sääntelyyn, koska niissä mahdollisesti tapahtuvat muutokset aiheuttaisivat rakennusjärjestyksen jatkuvan päivittämistarpeen.*

MielipiteetMielipide 1

Ehdotuksen 7§ Rakennuskohteen korkeusasemasta

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on seuraava määräys:

"Rakennuksen alimman lattiatason korkeusaseman tulee olla vähintään 1,0 metriä kerran 50 vuodessa toistuvan ylivedenkorkeuden (HW I/50a) yläpuolella (Pyhäselkä HW I/50a = 77,95 mmpy, Pielinen HW I/50a = 95,53 mmpy). Korkojärjestelmä on N2000."

Edellä oleva määräys on sisällytetty aikaisemmassa rakennusjärjestyksessä koskemaan koko kaupungin aluetta. Nyt määräys löytyy vain §:stä 21, joka koskee rakentamista ranta-alueilla. Mielestäni ei ole mitään syytä poistaa määräystä koskemasta muitakin kuin ranta-alueita, koska määräys on tarpeellinen muun muassa olemassa olevien puupaaluperusteisten talojen puupaalujen suojaamiseksi.

Ehdotukseen on otettu 27 §, jossa on määräyksiä puupaaluperustusten huomioinnista ottamisesta rakentamisessa, mikä on sinänsä hyvä asia, mutta se on toisaalta itsestään selvyyys, kun rakentaminen tehdään hyvän rakentamistavan mukaisesti.

Nämä määräykset eivät kuitenkaan poista edellä esittämäni tarpeellisuutta. Toivonkin, että määräys palautetaan koskemaan koko Joensuun aluetta.

Ehdotuksen 24.4.§ Ilmalämpöpumput

Ehdotuksen mukaan: "Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen, jos se ei heikennä kaupunkikuvaa. Keskustan asemakaava-alueella kadun puoleiselle julkisivulle muualle kuin parvekkeelle asennettava ilmalämpöpumppu vaatii rakentamisluvan. Suojeltuun rakennukseen sijoitettava ilmalämpöpumppu vaatii rakentamisluvan. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle."

Edellä oleva määräys on tarpeettoman ehdoton. Ilmalämpöpumppujen asentamiselle on nykyolosuhteissa ilmaston jatkuvasti lämmitessä jatkuva tarve. Ehdotettu määräys kieltää täysin pumppujen asentamisen suojelluissa rakennuksissa esim, kadun puoleisen julkisivun parvekkeelle täysin. Näkemykseni mukaan ilmalämpöpumppujen asentaminen suojelluissa rakennuksissa pitäisi olla sallittua parvekkeelle tai takapihalle ilman rakentamislupaa.

Vastine:

- *Korkeusasemaa koskeva 21 § koskee paitsi ranta-alueita, myös muita alavia alueita. Kohta 21.2. on sisällöltään sama, kuin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä. Lisäksi rakennusjärjestyksen luonnoksessa 21 §:ssä on asiaan liittyviä tarkentavia yleisluontoisia määräyksiä, joita voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ei ole.*
- *7 § rakennuskohteen korkeusasema, huomioitava puupaaluperustukset (koskee käytännössä kellarirakentamista), ei tehdä muutoksia rakennusjärjestykseen.*
- *24.4 § ilmalämpöpumpuista, ei tehdä muutoksia rakennusjärjestykseen. Rakentamislupaharkinnassa tutkitaan suojeltujen rakennusten osalta ilmalämpöpumppujen sijoittamismahdollisuudet tapauskohtaisesti.*

LIITTEET: Liite A

Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen luonnoksesta



Joensuun kaupunki
kirjaamo@joensuu.fi

Joensuun kaupungin lausuntopyyntö 8.1.2025

Joensuun kaupungin rakennusjärjestys, luonnos 12.12.2024

ASIAN KUVAUS

Uusi rakentamislaki (751/2023, RakL) on tullut voimaan 1.1.2025 ja korvannut maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) rakentamista koskevat pykälät. Jäljelle jääneistä maankäyttöä koskevista pykäläistä käytetään nimitystä alueidenkäyttölaki (132/1999, AKL).

Rakentamislain (17 §) mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä RakL 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. MRL:n aikaiseen rakennusjärjestykseen verrattuna rakennusjärjestyksen ohjausmahdollisuuksia on kavennettu. Rakennusjärjestyksellä voi esimerkiksi määrätä ainoastaan rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen koosta, sijoittamisesta ja sopeuttamisesta ympäristöön.

Rakentamislain voimaantulon myötä myös muun muassa rakentamisen luvanvaraisuuteen on tullut merkittäviä muutoksia. Näiden seikkojen vuoksi kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestyksensä uuden lain säännöksiä vastaavaksi, jotta lain ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen välillä ei ole ristiriitaa.

Joensuun kaupunki on edennyt rakennusjärjestyksen uudistamistyössään luonnosvaiheeseen ja pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukset lausuntoa rakennusjärjestysluonnoksesta.

LAUSUNTO

Kuntaliiton mallirakennusjärjestys

Rakennusjärjestysluonnos on laadittu pitkälti Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen pohjalta. Mallissa on nostettu esille runsaasti

10.2.2025

tärkeitä huomioitavia näkökohtia, joista rakennusjärjestyksessä on hyvä antaa määräyksiä, mutta siinä on myös jonkin verran rakenteellisia epä johdonmukaisuuksia ja osin epäselvästi esitettyjä määräyksiä ja termejä. Tässä lausunnossa on esitetty vaihtoehtoisia, ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennusjärjestystä selkeyttäviä ratkaisuja, joita kaupunki voi harkita käytettäväksi. Rakennusjärjestykset ovat paikallisia, joten kaupunki itse päättää viime kädessä sen sisällön ja muodon.

Rakennusjärjestyksen soveltamisala

Rakennusjärjestysluonnoksen 1 §:ssä todetaan, että 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. Ehdotetaan muutettavaksi "rakentamislain ja rakentamista koskevien asetusten", sillä rakentamiseen liittyviä asetuksia on useita.

Rakentamislain 17 §:ssä on eritelty mitä kaikkea rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea. Rakennusjärjestyksellä ei voi määrätä jätekatoksen koosta (rakennusjärjestysluonnoksen 37 §) eikä kevytrakenteisista autosuojista (42 §), elleivät ne edellytä kokonsa tai muiden ominaisuuksiensa vuoksi rakentamislupaa.

Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusjärjestysluonnoksessa on mainittu, että Joensuun kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on rakennus- ja ympäristölautakunta. Rakentamislain 99 §:n mukaan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Jotta kaupungin organisaatiorakenteen tai hallintosäännön mahdollisesti muuttuessa rakennusjärjestystä ei tarvitsisi muuttaa, ehdotetaan em. kohta muutettavaksi "Joensuun kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on hallintosäännön mukainen lautakunta tai monijäseninen toimielin".

Halutessa rakennusvalvontaviranomaista käsittelevään kohtaan voi lisätä viittauksen rakentamislain 100 §:ään, jossa on säädetty rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä.

Rakentamistapaohjeet

2 § on otsikoitu *Rakennustapaohjeiksi*, mutta tekstissä puhutaan *rakentamistapaohjeista*. Esitetään yhdenmukaistettavaksi. Rakentamistapaohje-nimitys vastaa paremmin nykyistä termistöä.

Kelpoisuudet

Rakennuksen suunnittelijoiden, toteuttajien ja valvojien kelpoisuuksista on säädetty rakentamislaisissa ja valtioneuvoston asetuksella (1063/2024). Jos

10.2.2025

rakennusjärjestyksessä haluaa tuoda esille laajemmin rakentamiseen liittyviä lähtökohtia, voi siihen halutessa lisätä lyhyen viittauksen rakentamislain ja muiden säännösten kelpoisuutta koskeviin määräyksiin.

Lausunnot

Rakennushankkeen ennakolausuntoja on käsitelty rakennusjärjestysluonnoksen 3 §:ssä toteamalla, että rakennuskohteen tai toimenpiteen sijoituessa *arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen* tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet. Lausuntotarpeen voivat kuitenkin laukaista muutkin kuin edellä mainitut seikat, esimerkiksi maakuntakaavan mukaiselle virkistysalueelle rakentaminen, korkean rakennuskohteen sijainti lentoaseman läheisyydessä, rakennuskohteen sijoittuminen pohjavesialueelle tai jokin muu näihin verrattava seikka. Tämän vuoksi ehdotetaan viitattavan em. pykälässä yleisesti rakentamislain ja muiden lakien säännöksiin, jotka koskevat lausunnon pyytämistä erilaisista RakL mukaisista lupahakemuksista.

Määritelmistä

Rakennusjärjestysluonnoksen 4 §:ssä on esitetty rakennelman määritelmä ja todettu, että rakennelma ei käytä rakennusoikeutta. Näin ei ole silloin, jos rakennelma täyttää RakL 2 §:n kohdan 5 mukaisen rakennuksen määritelmän (ks. RakL 9 § Kerrosala). Esimerkiksi leikkimökki voi muodostaa kerrosalaa ja käyttää siten rakennusoikeutta. Rakennusjärjestyksellä ei voi muuttaa lakiin sisältyviä rakennuksen ja kerrosalan määritelmiä.

Luvanvaraisen rakentamisen ohjaus

Rakentamislain korjaussarjan hyväksymisen myötä ainoastaan luvanvaraisten rakennusten ja rakennelmien sijoittumista, ulkonäköä, kokoa, ympäristöön sopeuttamista yms. seikkoja voidaan ohjata rakennusjärjestyksellä. Kuitenkin paloturvallisuuteen liittyvät etäisyysvaatimukset voivat koskea myös ei-luvanvaraista rakentamista. Koska rakennusjärjestysluonnoksessa on useissa kohdissa annettu em. seikkoihin liittyviä määräyksiä, ehdotetaan asiaa selvennettävän rakennusjärjestyksen alkupuolella maininnalla siitä, että tällaiset määräykset koskevat luvanvaraista rakentamista. Sopiva kohta voi olla esimerkiksi 1 § *Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite*.

Rakennuskohteen sijoittaminen

Rakennusjärjestysluonnoksen 6 §:n mukaisesti pientaloalueilla saa rakennusalan rajan ulkopuolelle rakentaa asemakaavassa määrättyä rakennusoikeutta ylittämättä kerrosaltaan enintään 30 m²:n ja pinta-alaltaan enintään 40 m²:n suuruisen talousrakennuksen tai katoksen, ellei kaavassa ole määräystä talousrakennuksen tai katoksen rakentamisesta. Kyse on asemakaavaa täydentävästä määräyksestä, joka on käytettävissä

10.2.2025

vain, jos asemakaava ei määrää talousrakennuksen sijoittamisesta. Ehdotetaan tarkentamaan määräystä esimerkiksi seuraavanlaiseksi: ”Jos pientaloalueella ei ole asemakaavassa osoitettu talousrakennukselle rakennusala eikä muutenkaan määrätty sen sijoittamisesta, saa rakennusalan rajan ulkopuolelle rakentaa kerrosalaltaan enintään 30 m²:n ja pinta-alaltaan enintään 40 m²:n suuruisen talousrakennuksen tai katoksen ylittämättä asemakaavassa määrättyä rakennusoikeutta. Talousrakennusta tai katosta ei saa kuitenkaan rakentaa X metriä lähemmäs kiinteistön rajaa.”

Rakennuskohteen korkeusasema

7 § käsittelee rakennuskohteen korkeusasemaa, ja 7.2 §:ssä on annettu erityismääräyksiä asemakaava-alueille. Näissä mainitaan, että rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus. Näiden määräysten ei tulisi koskea pelkästään asemakaava-aluetta, vaan olla voimassa koko kaupungin alueella. Esitetään myös lisättäväksi viittaus rantarakentamisen osalta rakennusjärjestyksen asiaa käsittelevään kohtaan, esim. ”Tulvavaaran huomioimisesta rakennettaessa ranta-alueelle määrätään rakennusjärjestyksen X §:ssä.”

Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Rakennusjärjestysluonnoksen 8 §:ssä esitetään edellytettäväksi kaupungin suostumusta, jos jokin rakennusosa halutaan ulottaa tontin rajan yli yleiselle alueelle. Suostumukselta on syytä edellyttää kirjallista muotoa.

Esteettömyys

Rakennusjärjestysluonnoksen 10 §:ssä käsitellään rakennetun ympäristön esteettömyyttä. Pidetään positiivisena, että teema on nostettu rakennusjärjestyksessä esille. Koska pykälään on tuotu esteettömyysasetuksen sisältöä (rakennuksen sisäisen kulkuväylän minimileveys), ehdotetaan kohtaan lisämainintaa, jossa viitattaisiin asiasta säädetyn tarkemmin valtioneuvoston asetuksella rakennuksen esteettömyydestä (241/2017).

Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennusjärjestysluonnoksen luvussa 3 on määrätty rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle ja siinä käsitellään suunnittelutarvealueet, rakennuspaikkoja koskevat määräykset ja rakennusoikeudet, maatilarakentaminen sekä muualle kuin maatiloille sijoittuvat eläinsuojat.

Suunnittelutarvealueita käsitellään rakennusjärjestysluonnoksen 15 §:ssä *Suunnittelutarvealueen määrittäminen* toteamuksella, että alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla.

10.2.2025

Pykälää on syytä täydentää ensinnäkin lyhyellä maininnalla siitä, mitä suunnittelutarvealue tarkoittaa rakentamisen luvituksen kannalta. Sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella on määrätty RakL 46 §:ssä. Sijoittamisen edellytykset voidaan ratkaista RakL 43 §:n mukaisesti rakentamisluvan yhteydessä tai luvan hakijan pyynnöstä erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa). Toiseksi on syytä tuoda esille, että suunnittelutarvealue voi määräytyä myös AKL 16 §:n 1–2 momenttien perusteella ja RakL 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset tulla siten arvioitaviksi muuallakin kuin liitekartan mukaisella alueella.

Rakennusjärjestysluonnoksen 16 §:ssä on annettu rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä. Uuden rakennuspaikan kokovaatimus vaihtelee 2000 m²:stä (vesihuoltoverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka) 40 000 m²:iin (maisemallisesti arvokkaan maisema-alueen rakennuspaikka). Esitetään muuttamaan kohta "maisemallisesti arvokkaat maisema-alueet" "valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi", joihin määräyksellä viitattaneen. Jos näillä tarkoitetaan myös esimerkiksi kaupungin kaavoissa osoitettuja muitakin arvokkaita maisema-alueita, voisi olla parempi selittää omana kohtanaan pykälässä, mitä kaikkia alueita tarkoitetaan.

Ovatko 16.3 §:n mukaiset pinta-alavaatimukset tarkoitettu koskemaan kaikenlaiseen rakentamiseen varattuja rakennuspaikkoja? Sisällön perusteella syntyy vaikutelma, että pykälässä tarkoitetaan asumiseen tai loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja, mutta otsikointi vaikuttaisi viittaavan kaikenlaisiin rakennuspaikkoihin.

17 §:ssä on käsitelty rakennusoikeuden määriä. Kohdan 17.1 mukaan pysyvään asumiseen tarkoitettujen asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeus on 500 k-m², mutta alle 5000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Esitetään pohdittavaksi, onko Joensuussa vanhoja, hyvin pienikokoisia asuinrakennuspaikkoja, joille olisi syytä taata jokin minimirakennusoikeus, joka mahdollistaa vakituiseen asumiseen tarvittavan kohtuullisen rakennusoikeuden (esim. 150 tai 200 k-m²).

Rakennusoikeus on määritelty rakennusjärjestysluonnoksessa (17.2) myös ranta-alueelle sijoittuvalle rakennuspaikalle (400 k-m² / enintään 8 %). Lisäksi kohdassa 17.3 todetaan, että muille kuin 17.1 ja 17.2 rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 k-m². Huomautetaan, että koska 17.1 on otsikoitu pysyvään asumiseen tarkoitetuille asuinrakennuspaikoille, mahdollistaa 17.3 kuivan maan loma-asumisen rakennuspaikoille jopa 1000 k-m²:n rakennusoikeuden. Jos näin ei ole tarkoitettu, ehdotetaan 17.1 otsikointi muuttamaan esimerkiksi "Asumiseen ja loma-asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka muualla kuin ranta-alueella".

10.2.2025

Maatilarakentamista koskien 18 §:ssä todetaan maa- tai metsätalouskäytössä olevaan maatilan tilakeskukseen saatavan rakentaa toiminnanharjoittamiseen tarkoitettuja tuotanto- ja talousrakennuksia tarvittava määrä. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan tilakeskuksen yhteyteen maatalouden liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia. Rakennusoikeuden osalta todetaan, että maatilan asuinrakennuspaikalla rakennusoikeus on 500 k-m² ja tämän lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen sallitaan enintään 200 k-m²:n suuruinen asuinrakennus. Tulkinnanvaraiseksi jää, mikä on maatilan kokonaisrakennusoikeus. Onko se 17.3 §:n mukainen enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 k-m², vai viittaako 18.1 §:n ”tarvittava määrä” ylärajattomaan rakennusoikeuteen? Mikäli asumiseen varataan 1000 k-m²:n rakennusoikeudesta jopa 700 k-m², jäljelle jäävä 300 k-m² ei kattane ”tarvittavaa määrää” tuotanto- ja talousrakennuksia. Ehdotetaan selkeyttämään rakennusoikeusasiaa ja määräämään myös maatilarakentamiselle tarkoituksenmukainen kerrosneliömetrimääräinen yläraja. Tarvittaessa poikkeamisluvalla voidaan päättää tätä suuremmista hankkeista.

Rantarakentaminen

Rantarakentamiseen liittyviä määräyksiä on annettu rakennusjärjestysluonnoksen useissa luvuissa. Näitä ovat luku 3 *Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle* (16 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset, 17 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus), luku 4 *Rakentaminen ranta-alueilla* (20 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille, 21 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla, 22 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta, 23 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosalueet) ja luku 7 *Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa* (31 § Erityismääräykset ranta-alueilla). Esitetään, että kaikki rantarakentamista koskevat määräykset löytyisivät samasta luvusta. Tämä helpottaisi lukijaa.

Keskeinen ranta-alueen rakentamiseen liittyvä säädös on alueidenkäyttölain 72 §, jonka mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Tämä koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Saman pykälän 3 momentissa on säädetty sellaisesta rakentamisesta, jota rannan suunnittelutarve (=rakentamisen ratkaiseminen kaavalla tai poikkeamisluvalla) ei koske. Suositellaan, että rantarakentamista koskevassa luvussa 4 käsiteltäisiin AKL 72 §:n mukaista ranta-alueen suunnittelutarvetta. Rakennusjärjestyksessä olisi tarpeen tuoda selkeästi esille se, että vaikka jokin rakentaminen on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta, ranta-alueella se voi silti vaatia poikkeamisluvan.

10.2.2025

21 §:ssä on määrätty lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasemasta ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla. ELY-keskuksen alimmat rakentamiskorkeussuositukset ovat Pyhäselälle +78,20 m (N2000) ja Pieliselle +96,15 m (N2000). Em. korkeuksiin tulee lisätä aaltoiluvara. Näin saatu lukema määrittelee rakennuskohteen alapohjan kapillaarikatkon alapinnan vähimmäiskorkeuden. ELY-keskus on toimittanut rakennusvalvonnoille 17.1.2025 esimerkkimuotoilun alimman rakentamiskorkeuden määrittämiseksi rannoilla (Teams-kanava P-K rakennusvalvontayhteistyö). Muilla kuin em. vesistöillä esitetään viitattavaksi Teamsin kautta jaettuun ohjeeseen.

21.2 §:n toisessa kappaleessa käytetään käsitettä "ylävesiraja". Tällaisenaan käsite ei ole yksiselitteinen, koska ylävesirajalla (tai ylävedenkorkeudella) voidaan tarkoittaa useita toisistaan poikkeavia vedenkorkeuden tasoja. Varauduttaessa tulvavaaraan rakentamisessa suositellaan sitomaan alin rakentamiskorkeus kerran 100 vuodessa toistuvaan tulvakorkeuteen (HW 1/100 a).

Pidetään hyvänä 22 §:n muotoilua koskien vähimmäisetäisyyksiä rantaviivasta. On hyvä muistuttaa, että rantarakentamisen etäisyyksiin liittyviä määräyksiä on annettu voimassa olevassa Joensuun seudun yleiskaavassa ja tultaneen antamaan myös parhaillaan valmisteilla olevassa uudessa seudun yleiskaavassa.

Rakentamislain 18 §:n mukaisesti rakennusjärjestysluonnoksessa on määrätty alueista, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus voidaan muuttaa pysyvään asuinkäyttöön ilman poikkeamislupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua. Näihin alueisiin lukeutuvat alueet, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai jotka eivät ole suunnittelutarvealuetta. Rakennuspaikalle on annettu vaatimuksia muun muassa koon ja jätevesijärjestelmän suhteen. Rakennusjärjestysluonnoksen 23 §:ään kirjatun vapautuksen alueellinen kohdentaminen olisi harkittava suunnittelutarvealueiden osalta kokonaan uudelleen, koska suunnittelutarvealueita ollaan pienentämässä merkittävästi. Jos vapautus kohdennetaan rakennusjärjestysluonnoksessa esitetyn mukaisesti, ei voida katsoa, että RakL 18 §:n 2 mom mukainen edellytys vapautuksen myöntämiselle täyttyisi. Kohdentaminen tai suunnittelutarvealueiden laajuus on syytä harkita uudelleen. Alueita, joita vapautus koskee, ei tarvitse määritellä suhteessa suunnittelutarvealueisiin, vaikka näin on nykyisessä rakennusjärjestyksessä tehty.

Rakennusjärjestyksessä osoitettavia suunnittelutarvealueita ollaan pienentämässä merkittävästi. Kaavoitettujen maaseututaajamien ympärille ei olla osoittamassa ollenkaan suunnittelutarvealueita. Kuitenkin on selvää, että näillä asemakaava-alueen lähialueilla voidaan todeta olevan suunnittelutarve jo suoraan AKL 16 §:n 1 ja 2 momenttien perusteella. Osoittamatta jättäminen on ongelmallista useasta syystä, ei vain edelliseen kappaleeseen kirjoitetun vuoksi. Jos kaavoitettujen taajamien ympärille ei osoiteta harkitusti suunnittelutarvealueita, joudutaan asemakaava-alueiden

10.2.2025

rajojen tuntumaan sijoittuvissa rakennushankkeissa aina jokainen yksittäinen rakennushanke kerrallaan arvioimaan, onko sovellettava RakL 46 §:ään kirjattuja sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueelle. Tämä lisää lupaviranomaisen työmäärää. Luvan hakijalle asia voi pahimmillaan näyttäytyä mielivaltaana ja epäyhdenvertaisena kohteluna. RakL 46 §:n soveltamisen tarve tulee ymmärrettävämmäksi ja rakentajien kohtelu koetaan yhdenvertaisemmaksi, kun suunnittelutarvealueet on osoitettu rakennusjärjestyksessä. Kyse on mitä suurimmassa määrin RakL 17 §:n 2 momentin tarkoittamasta paikallisista oloista johtuvasta määräyksestä.

Käyttötarkoituksen muuttamista koskevan määräyksen sisällössä on myös syytä huomioida, että koko Joensuun kaupungin hallinnollisella alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava (Joensuun seudun yleiskaava 2020). Jos tarkoitetaan sellaista yleiskaava, jonka perusteella voidaan myöntää rakentamislupa, on tähän viitattava toisin. Lisäksi on syytä ymmärtää, että kaupungin periaatelinjauksilla ei ole ulkopuolisia sitovia oikeusvaikutuksia, joten niillä ei voida vaikuttavasti *"säätää vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseen asumiseen muilla alueilla"*.

Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueilla

Rakennusjärjestysluonnoksessa ei ole omaa lukua rakentamisen ohjaamisesta asemakaava-alueilla. Sen sijaan asemakaava-alueita koskevia rakentamismääräyksiä on sijoitettu eri puolille rakennusjärjestystä eri teemojen alle. Mikäli Joensuussa on voimassa sellaisia asemakaavoja, joissa ei ole määrätty kaikkien rakennuspaikkojen rakennusoikeuksista, ehdotetaan sisällytettäväksi asiaa koskeva luku tai määräys rakennusjärjestykseen. Muutoin rakentaminen vaatii tällaisessa tapauksessa poikkeamisluvan.

Rakentamisen lupatyypit

Rakennusjärjestysluonnoksen luku 5 on otsikoitu Rakentamisen luvanvaraisuudeksi. Luvussa ei kuitenkaan edes lyhyesti kerrota mikä kaikki rakentaminen vaatii luvan, vaan luku sisältää ainoastaan pykälän 24, jossa käsitellään luvanvaraisuudesta vapautetut erilaiset rakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset. Etenkin rakentamislain tultua voimaan, kun aiemmin luvan- tai ilmoituksenvaraisia rakennuskohteita on vapautettu luvanvaraisuudesta, olisi tärkeää esittää selkeästi ne toimenpiteet, jotka vaativat rakentamisluvan. Ehdotetaan, että luvun alussa vähintäänkin esitettäisiin viittaus rakentamislain 42 §:ään.

Jos rakennusjärjestyksen mukainen luvan tarve määritellään sen kautta, mitkä yksilöidyt toimenpiteet on vapautettu luvanvaraisuudesta milläkin ehdoilla, voi lupatarpeen määrittelyyn jäädä tulkinnanvaraisuutta. Esimerkiksi aitoja koskien luvanvaraisuudesta on rakennusjärjestysluonnoksen 24.2 §:n mukaisesti vapautettu *tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle* tietyin ehdoin ja *tontin puolelle sijoittuva katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvan aidan rakentaminen* tietyin ehdoin. Onko siis esimerkiksi paritalotontilla piha-alueita erottavan aidan rakentaminen keskelle tonttia

10.2.2025

luvanvarainen toimenpide? Tällaista aitaa ei mainita luvasta vapautettujen aitojen joukossa, mutta myöskään sen luvanvaraisuudesta ei määrätä missään, eikä sitä voitane pitää esimerkiksi RakL 42 § 2 momentin mukaisena rakentamisena, jolla olisi vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.

Ehdotetaan harkittavaksi, että koko luvun rakennetta muutettaisiin yksiselitteisemmäksi siten, että luvanvaraisuus määriteltäisiin sen kautta, mitkä hankkeet vaativat rakentamisluvan Joensuun kaupungissa sen sijaan, että lupatarvetta käsiteltäisiin luvasta vapautettujen toimenpiteiden kautta. Esimerkiksi luettelo tai taulukko rakennusluvanvaraisista hankkeista kynnysarvoineen ja luvanvaraisuuteen vaikuttavine ehtoineen voisi olla myös käytettävyydeltään helpompi vaihtoehto. Lisäksi voisi mainita, että kaikki muut rakentamishankkeet katsotaan RakL 42.2 §:n tarkoittamalla tavalla vähäisiksi eikä niille edellytetä haettavaksi rakentamislupaa. Aitoja, aurinkosähköjärjestelmiä, ilmalämpöpumppuja jne. koskevat muut määräykset voisi sijoittaa tämän jälkeen omaan lukuunsa.

Ehdotetaan, että rakennusjärjestyksen luvanvaraisuutta käsittelevässä luvussa esiteltäisiin lyhyesti kaikki rakentamislain mukaiset lupatyypit: rakentamislupa, sijoittamislupa, toteuttamislupa, purkamislupa, poikkeamislupa, maisematyölupa ja puhtaan siirtymän sijoittamislupa. Mikäli muita lupatyyppejä ei haluta avata rakennusjärjestyksessä enempää, voisi yleisesti viitata niiden osalta rakentamislain säädöksiin. Purkamisasioille on rakennusjärjestysluonnoksessa omistettu oma lukunsa (9), mutta siinä ei mainita purkamislupaa eikä purkamisilmoitusta (RakL 55 §) lainkaan. Olennaista olisi viitata myös RakL 56 §:n mukaisiin purkamisluvan myöntämisedellytyksiin.

Yksityiskohtana on syytä mainita, että kooltaan 30 neliömetrin muuntamorakennuksen (24.10 §) rakentaminen edellyttää RakL 42.1 §:n kohdan 2 säännöksen vuoksi rakentamislupaa. Rakennusjärjestyksellä ei voi määrätä lupatarvetta laista poikkeavasti.

Maalämpökaivot

Luvussa 6 käsitellään rakentamista erityisalueilla. 26 §:n mukaisesti maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa. Kehotetaan täydentämään ”rakentamisluvan lisäksi”.

Luontoarvojen huomioiminen

Rakennusjärjestysluonnoksen 7 luvussa on annettu määräyksiä koskien luonnon monimuotoisuuden huomioimista rakentamisessa. Ehdotetaan täydennettäväksi rakennusjärjestystä asian osalta esimerkiksi seuraavanlaisella kohdalla:

”Rakentamisessa on turvattava luontoarvojen säilyminen.
Luonnonsuojelua koskeva lainsäädäntö ja suojelupäätökset on

huomioitava rakentamisessa. Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eliölajien (esimerkiksi saimaannorppa, liito-orava, viitasammakko, lepakot) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää (LSL 78 §). Erillisellä päätöksellä suojellun luontotyyppin (esimerkiksi hiekkarannat, jalopuumetsiköt, kedot, tervaleppämetsät) esiintymää ei saa hävittää tai heikentää (LSL 64 §). Tiukasti suojeltuja luontotyypppejä (serpentiinikalliot, -kivikot ja soraikot) ei saa hävittää eikä heikentää (LSL 65 §). Jos rakennushanke todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura-alueen luontoarvoja, on vaikutukset arvioitava (LSL 35 §). Hävittämis- ja heikentämiskiellot koskevat myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista.”

Yksittäisten puiden kaatamista koskeva kirjaus (28 §) antaa väärän kuvan maisematyölupatarpeesta. Syntyy käsitys, että yksittäisten puiden kaataminen on lähtökohtaisesti sallittua ilman lupamenettelyä. Näin ei ole vaan tilanne on päinvastainen (RakL 53.1 §). Lähtökohtaisesti puun kaatamiseen tarvitaan maisematyölupa ja kaupungin linjauksilla voidaan määritellä niitä tilanteita, joissa puun kaataminen katsotaan siten vähäiseksi, että maisematyölupaa ei tarvita (RakL 53.2 §). Lisäksi aurinkojärjestelmien asentamiseen liittyvä kielto kaataa puita on nyt kirjatussa muodossaan tarpeettoman joustamaton.

Sähköajoneuvojen latauspisteet

Luvussa 8 käsitellään piha-alueen rakentamista ja 36 §:ssä on annettu määräyksiä auto- ja polkupyöräpaikkoja koskien. Luvussa ei ole mainittu sähköajoneuvojen latauspisteitä. Sähköajoneuvojen latausinfrastruktuurin rakentamista ohjaa laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020). Lain 5 §:n 2 momentin mukaan ”Sellaisen uuden asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.” Ehdotetaan 36 §:n yhteyteen lisättäväksi lyhyt muistutus asiasta.

Kulttuuriympäristöt

Seuraavassa on ehdotuksia siitä, kuinka suojellut rakennukset sekä arvokkaat maisemat ja rakennetut kulttuuriympäristöt olisi syytä taikka mahdollista huomioida rakennusjärjestyksessä. Kaupunki ratkaisee sen, millä tarkkuustasolla, millaisilla määräyksillä ja suosituksilla tämä toteutetaan rakennusjärjestyksessä.

5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

5.1 Yleiset määräykset

Esitetään kohtaa, että soveltuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäville rakennetun kulttuuriympäristön alueilla sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla.

5.2 Tekniset laitteet julkisivussa ja vesikatolla

Esitetään lisättäväksi, että mikäli rakennus on suojeltu tai jos se sijaitsee arvokkaalla kulttuuriympäristön alueella, on lupahakemuksesta pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

24.4 Ilmalämpöpumput

Esitetään lisättäväksi, että suojeltujen rakennusten kohdalla ilmalämpöpumpun asentamisesta olisi hyvä pyytää museoviranomaisen lausunto.

24.13 Julkisivun ja katon värisävyn sekä materiaalien muutokset

Kohdassa mainitaan, että *"vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä."* Koska Joensuussa eikä Pohjois-Karjalassa ole suojeltu rakennetun kulttuuriympäristön alueita, esitetään termi *"aluesuojelumerkintä"* korvattavaksi toisella termillä. Eli virkkeen voisi kirjoittaa esimerkiksi muotoon *"vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia eikä arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi määritellyillä alueilla" tai "vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia eikä alueita, joille asema- tai yleiskaavassa on osoitettu rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vaalimista osoittavia määräyksiä"*.

25 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

25.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Kohdassa on lueteltu, mitä tarkoitetaan arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla. Esitetään, että listaukseen lisätään maakuntakaavassa osoitetut yksittäiset rakennuskohteet tai rakennusryhmät, asema- ja yleiskaavoissa sitovasti suojellut rakennukset (sitova suojelu tarkoittaa, että suojelumääräyksessä on ainakin maininta, että rakennusta ei saa purkaa. Määräyksessä ei ole purkamista koskevia poikkeuksia), rakennusperintölain nojalla suojellut rakennukset ja alueet sekä kirkkolaeilla suojellut rakennukset ja rakenteet.

28 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

82.1 Yleiset määräykset

Osa arvokkaan maisema-alueen ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoa muodostuu usein maisemallisesti merkittävistä puista. Esitetään, että kun arvokkaassa kulttuuriympäristössä haetaan lupaa maisemallisesti merkittävän puun poistamiseksi, tulisi lupa myöntää vain sellaisen puun poistamiseen, joka on luotettavasti todettu heikkokuntoiseksi.

28.2 Pihan rakentaminen

Esitetään, että kulttuuriympäristön kannalta arvokkailla alueilla on suositeltavaa noudattaa alueen aikakauteen tyypillistä kasvillisuutta ja säilyttää vanhoja kasveja.

40 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

10.2.2025

Kohtaan olisi hyvä lisätä, että rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta ja rakennuksen kunnosta. Kulttuurihistoriallisten arvojen tai kohteen kunnan selvittää alan asiantuntija.

Muuta

Korkeiden mastojen ja tuulivoimaloiden osalta esitetään, että jos kohde sijaitsee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristön alueella tai tällaisen alueen välittömässä läheisyydessä, pyydetäisiin lupaprosessin yhteydessä museoviranomaisen lausunto.

Rakennusjärjestyksessä olisi hyvä huomioida julkiseen taajama- tai kyläympäristöön tehtävät seinämaalaukset (muraalit). Suojelluissa rakennuksissa ja arvokkaissa kulttuuriympäristöissä olisi noudatettava erityistä harkintaa ja niiden soveltuvuudesta olisi pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Jotta Joensuussa olevien merkittävimpien rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvoja voitaisiin vaalia, esitetään olemassa olevaa kaupungin rakennusjärjestystä (2020) mukaillen rakennusjärjestykseen määräys, että ennen vuotta 1970 valmistuneiden rakennusten ikkunoiden uusimista alumiinisiksi ei sallittaisi seuraavilla valtakunnallisesti merkittävillä rakennetun kulttuuriympäristön alueilla ja kohteilla: Joensuun rantapuistovyöhykkeen vanhimmilla rakennuksilla, Joensuun luterilainen ja ortodoksinen kirkko sekä Heinävaaran vaara-asutuksen historialliset päärakennukset. Kunnan muilla alueilla ja muissa kohteissa vastaavan voisi esittää suosituksena.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen.

Jakelu

Joensuun kaupunki

Tiedoksi

Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja POKELY/282/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument POKELY/282/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Parikka Maija 10.02.2025 13:20

Ratkaisija Vartiainen Juha-Pekka 10.02.2025 13:30