Muistio

Rakennusjärjestysehdotuksen muokkaukset annettujen lausuntojen ja muistutusten perusteella

Asia

Rautalammin ympäristölautakunta päätti 2.9.2026 § 41 asettaa Rautalammin kunnan rakennusjärjestysehdotuksen yleisesti nähtäville kuulutusajaksi 4.9.-12.10.2026 ja pyysi lausunnot Rautalammin kunnan tekniseltä lautakunnalta, sekä sivistyslautakunnalta, Hankasalmen kunnalta, Konneveden kunnalta, Pieksämäen kaupungilta, Suonenjoen kaupungilta, Tervon kunnalta, Vesannon kunnalta, Lupa- ja valvontavirastolta, Pohjois-Savon liitolta, Pohjois-Savon pelastuslaitokselta ja Pohjois-Savon alueelliselta vastuumuseolta.

Lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto ja Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo.

Rakennusjärjestysehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Rakennusjärjestysehdotuksen muokkaukset

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella rakennusjärjestysehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:

-3 § Rakennusvalvontaviranomainen -kohtaa on muokattu muotoon:
”Rautalammin kunnan rakennusvalvontaviranomainen on määritelty hallintosäännössä”

-5 § Määritelmiä soveltamisesta -kohdasta on poistettu sivuasunnon määritelmä, yhteneväistetty kerrosalan määritelmä rakentamislain kanssa ja lisätty ”tontti” maininta rakennuspaikan määritelmään.

-10 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen -kohtaa on muokattu muotoon:
”Käsitellään tapauskohtaisesti joko vähäisenä poikkeamisena tai rakentamislain 57 § mukaisella poikkeamisluvalla”

-15 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen -kohtaa on muokattu muotoon:
”Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi voi olla tarpeen ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealueita koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä.

Tällä rakennusjärjestyksellä ei osoiteta suunnittelutarvealueita.”

-17.2 § Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla -kohtaan on lisätty:
”Rakennusoikeus kohdan 17.1 mukaan.”

-20 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille-kohdasta on poistettu määritelmät ranta-alue, joka mainitaan rakennusjärjestyksessä aikaisemin sekä viittaus alueidenkäyttölakiin suunnittelutarvealueesta.

-22 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta -kohtaan on tehty seuraavat muutokset:
” Rakentamislupaa vaativan rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden…”
Saunarakennuksen määritelmä on korjattu vastaamaan 5 § Määritelmiä soveltamisesta osuuden kanssa.
Pykälästä poistettu ristiriitainen määräys rakennuskohteen korvaamiseen uudella liittyen.

-5 Rakentamisen luvanvaraisuus -kohtaan on tehty seuraavat muutokset:
Taulukosta on poistettu tulkinnat hallituksen esityksestä.
Taulukon kohta 4) yleisörakennelma on muokattu muotoon ”lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta”

-23.4 § Aurinkosähköjärjestelmät -kohtaan on tehty seuraavat muutokset ja lisäys:
”Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja kohteita eikä kulttuuriympäristöjä.”
Terminologiaa korjattu Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon osalta.

-23.10 § Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot -kohtaan on tehty seuraava lisäys:
”Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske pohjavesialueita.”

-25.1 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä -kohtaan on tehty seuraava lisäys:
8) asemakaavoissa suojeltavaksi osoitetut rakennukset ja muut kohteet

9) lakisuojelukohteet (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010), Rakennussuojelulaki (60/1985), Asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985), Kirkkolaki (652/2023) Laki ortodoksisesta kirkosta (985/2006))

-41.1 § Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet -kohtaan on tehty muutos:
”tontille tulee rakentaa 1 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden”

-45.1 § Yleismääräys -kohtaan on tehty seuraava muutos:
Rakennuskohde on korvattu termillä rakennus.

<u>Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon lausunnon perusteella tehtiin seuraavat muutokset:</u>

-Terminologiaan liittyvät muutokset;
Kohdassa 6.1 § historialliset arvot on korjattu muotoon kulttuuriympäristön arvot
Kohdassa 16.2 § historialliset on korjattu muotoon kulttuurihistorialliset
Kohdassa 25.4 § kulttuuriarvot on korjattu muotoon kulttuuriympäristön arvoiksi
Kohdissa 23.4 ja 23.5 Pohjois-Savon museovirasto on korjattu Pohjois-Savon alueelliseksi vastuumuseoksi
Kohdassa 25.4 museoviranomainen on korjattu Pohjois-Savon alueelliseksi vastuumuseoksi
Kohdassa 45.2 § historiallisesta on korjattu muotoon kulttuurihistoriallisesta

-1 § Rakennusjärjestyksen tehtävät ja tavoite -kohtaan on tehty seuraava lisäys:
”Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä.”

-5 § Määritelmiä soveltamisesta -kohtaan on tehty lisäys kulttuuriympäristöjen määritelmästä.

-16.2 § Selvitysvaatimukset -kohtaan on tehty seuraava lisäys:
”Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön, suojeltuun kohteeseen tai kiinteän muinaisjäännöksen alueelle tai sen läheisyyteen, tulee hyvissä ajoin olla yhteydessä Pohjois-Savon alueelliseen vastuumuseoon.”

-23.1 Yleismääräys -kohtaan on tehty seuraava lisäys:
” Jos hanke liittyy suojeltuun kohteeseen tai alueeseen, arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai kiinteän muinaisjäännöksen alueelle tai sen välittömään läheisyyteen, luvantarve on aina tarkistettava.”

-23.4 § Aurinkosähköjärjestelmät -kohtaan on tehty seuraava lisäys:
”Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja kohteita eikä kulttuuriympäristöjä.”

-25.1 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä -kohtaan on tehty seuraava lisäys:
” 8) valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK), joita ovat
-Hämeenniemi (VARK-tunnus 100814)
-Kangasniemi (VARK-tunnus 100654)
-Oikarinlampi (VARK-tunnus 101131)
-Toussunlinna (VARK-tunnus 101159)”

Muistutus

Huomautus 15 §:
Esitetty, että § 15 poistetaan nykyisessä muodossaan ja rajataan vain niille alueille, joilla alueidenkäyttölain mukainen erityinen suunnittelutarve voidaan tosiallisesti osoittaa.

Vastine:
15 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen- kohtaa on muokattu. Siihen on lisätty suunnittelutarvealueen määritelmää. Rakennusjärjestyksellä ei osoiteta suunnittelutarvealueita. Kunta voi tarvittaessa osoittaa ne myöhemmin.

Huomautus 16.4 §:
Esitetty selvitettäväksi, miksi puhtaan siirtymän rakennuspaikoille tarvitaan sama 5000 m2 vähimmäisvaatimus.

Vastine:
Määräys on kohdistunut vain asemakaava-alueiden ulkopuolisiin alueisiin. Mikäli kaavassa olisi määritelty rakennuspaikan koko, ei rakennusjärjestystä sovelleta.
16.4 § Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset -kohtaan muokattu muistutuksen perusteella muotoon:
”Puhtaan siirtymän rakennuspaikan tulee täyttää rakentamislain 46a §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset ja rakennuspaikan tulee olla riittävän suuri suhteessa toiminnan laajuuteen. Rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.”

Huomautus 22 §:
Esitetty, että asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta säilytetään 25 metrissä.

Vastine:
Rautalammin kunnan voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä rantaetäisyyteen on vaikuttanut rakennuksen koko. Yli 100 m2 rakennuksen rantaetäisyys on 40 metriä ja alle 100 m2 rakennuksen rantaetäisyys on 25 metriä.
Ehdotuksessa on esitetty rakennuksen koosta riippumatta rantaetäisyydeksi 30 metriä, jonka on katsottu olevan selkeä, kun se on kaikille sama.
Tämä huomautus ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

Huomautus 23.12 §:
Esitetty, että 23.12 § tulisi täsmentää niin, ettei kolmen kuukauden aikaraja koske asuntoautojen, asuntovaunujen, veneiden, perävaunujen tai muiden vastaavien kulkuneuvojen tavanomaista säilyttämistä omalla tontilla.

Vastine:
Määräys perustuu jo käytänteenä olevaan.
50 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen -kohdassa sallitaan yllä mainittujen säilyttäminen omalla tontilla. Rakennusjärjestyksen valmistelun yhteydessä on katsottu, että mainintaa ei ole tarpeen lisätä myös 23.12 § Liikuteltavat laitteet -kohtaan.
Tämä huomautus ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

Huomautus 25.4 §:
Esitetty, että määräystä pidetään liian yleisenä. Määräystä tulisi rajata sellaisiin alueisiin ja kohteisiin, joiden osalta kulttuurihistoriallisen arvon selvittämiseen on todellinen peruste.

Vastine:
Alueidenkäyttölain 60 § Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi:
"*Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.*
Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden."
Ajanmukaisuuden arvioinnissa tulee ottaa huomioon myös kulttuurihistorialliset arvot.
Tämä huomautus ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

Huomautus 26.3 §:
Määräyksen osalta tulisi perustella miksi koko pohjavesialuetta koskeva kielto on tarpeellinen. Yleisen kiellon sijasta tulisi käyttää tapauskohtaista arviointia.

Vastine:
Rakennusjärjestyksen 26.3 § Maalämpöjärjestelmien sijoittaminen pohjavesialueilla -kohtaa on muokattu muotoon ”Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle ilman vesilain mukaista lupaa”

Huomautus 26.4 §:
Esitetty, että kiellon sijasta selvitettävä mahdollisuus riskiperusteiseen sääntelyyn, jossa huomioidaan energiavaraston koko, tekniikka, suojausrakenteet, sammutusvesien hallinta, etäisyys vedenottamoon ja muut tosiasialliseen pohjavesiriskiin vaikuttavat tekijät.

Vastine:
Rakennusjärjestyksen 26.4 § Litiumioniakkuenergiavarastojen sijoittaminen pohjavesialueilla -kohta on poistettu rakennusjärjestyksestä. Litiumioniakkuenergiavarastot, jotka sijoittuisivat pohjavesialueelle, tarkastellaan tapauskohtaisesti sekä lausuntojen perusteella.

Huomautus 32 §:
Esitetty, että 32 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla -kohdan määräykset viherpeitteisyydestä sekä puiden ja pensaiden istuttamisesta

voivat olla yksittäisellä tontilla kohtuuttomia ja vaikeuttaa kiinteistön tarkoituksen mukaista käyttöä. Määräykset tulisi muuttaa tavoite- tai suositusmuotoon tai mahdollistaa poikkeaminen tontin käyttötarkoituksen ja olemassa olevien olosuhteiden perusteella.

Vastine:
Rakennusjärjestyksen määräykset soveltuvat hyvin suureen osaan kiinteistöistä ja rakentamisesta. Määräyksistä on mahdollista hakea poikkeamista perustellusta syystä rakentamislain 57 §:n ja 59 §:n mukaisesti, mikäli yksittäisen kiinteistön osalta näiden toteutuminen on mahdotonta.
Tämä huomautus ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

Huomautus 34 §:
Esitetty, että 15 metrin vihervyöhyke voi olla yksittäisellä rakennuspaikalla tarpeettoman jäykkä. Määräyksessä tulisi mahdollistaa maiseman ja ympäristön kannalta perusteltu tapauskohtainen harkinta.
Huomautuksessa on myös mainittu siitä, että rakentajalle ei saa jäädä epäselväksi, riittääkö 22 §:n etäisyysvaatimuksen noudattaminen vai voidaanko 34 §:n yleisluonteisen määräyksen perusteella edellyttää tapauskohtaisesti olennaisesti suurempaa etäisyyttä.

Vastine:
Määräys perustuu jo käytänteenä olevaan.
Rakennuksen sijainnista sekä vihervyöhykkeen säilyttämisestä on määrätty useassa kaavassakin, joten rakennusjärjestyksessäkin on syytä olla nämä maininnat. Rakennusjärjestyksen 22 §:ssä määrätään rakennuksen rantaetäisyydestä ja 34 §:ssä vihervyöhykkeen säilyttämisestä. Rakennusjärjestyksen 34 § ei siis ohjaa rakennuksen rantaetäisyyttä, jolloin on katsottu, että epäselvyyttä ei ole.
Tämä huomautus ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

Huomautus 44 §:
Esitetty, että vaatimus pohjatutkimuksesta ja pohjarakennesuunnitelmasta tulee rajat tilanteisiin, joissa selvitys on hankkeen ja olosuhteiden perusteella aidosti tarpeellinen.

Vastine:
Rakentamisluvan yhteydessä tarkastellaan myös hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä. Tätä varten tulee olla riittävä selvitys siitä, kuinka nämä käsitellään. Selvitys voi jossakin tapauksessa olla varmasti myös erilainen, tätä voidaan arvioida tapauskohtaisesti. Lähtökohta on kuitenkin nämä

selvitykset, joiden mukaan hulevesien ja perustusten kuivatusvesien tarkastelu pystytään tehdä kattavasti.
Tämä huomautus ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

Huomautus 50 §:
Esitetty, että § 50 tulisi muuttaa niin, ettei se estä yrittäjän omaan elinkeinotoimintaan kuuluvien työajoneuvojen, työkoneiden ja muun tavanomaisen kaluston säilyttämistä yrittäjän asuin- tai maatilakiinteistöllä, ellei säilyttämisestä tai siihen liittyvästä toiminnasta aiheudu ympäristölle, liikenteelle, naapureille tai alueen käyttötarkoitukselle olennaista haittaa.

Vastine:
Määräystä ei ole tarkoitettu tulkittavaksi siten, että se estäisi yrittäjän omaan elinkeinotoimintaan liittyvien tavanomaisten työajoneuvojen, työkoneiden tai muun kaluston kohtuullisen säilyttämisen asuin- tai maatilakiinteistöllä.
Määräyksen tarkoituksena on ehkäistä asumiseen tarkoitetuilla tonteilla tapahtuvaa sellaista ajoneuvojen, työkoneiden, laitteiden ja tavaroiden säilyttämistä, joka ei ole tontin käyttötarkoitukseen nähden asianmukaista tai joka voi aiheuttaa haittaa ympäristölle, naapureille tai alueen yleiselle viihtyisyydelle. Määräyksellä ei siten ole tarkoitus rajoittaa tavanomaista asumiseen liittyvää toimintaa tai siihen luontevasti liittyvää elinkeinotoimintaa.
Tämä huomautus ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

Huomautus 51 §:
Esitetty, että rakennusjärjestyksessä tulisi todeta selvästi, ettei määräys estä rakentamattoman tontin tai muun tarkoitukseen soveltuvan alueen tilapäistä käyttämistä tapahtumien tai muiden vastaavien tilaisuuksien pysäköintiin.

Vastine:
Määräyksellä ei ole tarkoitus estää rakentamattoman tontin tilapäistä käyttämistä esimerkiksi tapahtumien tai muiden vastaavien tilaisuuksien aikaiseen pysäköintiin, mikäli tilapäinen käyttö on alueen käyttötarkoituksen ja asemakaavan mukaista.
Määräyksen tarkoituksena on ehkäistä rakentamattomien tonttien epäasianmukaista käyttöä pitkäaikaiseen varastointiin tai ajoneuvojen säilyttämiseen sekä varmistaa tonttien asianmukainen hoito ja ympäristön viihtyisyys.
Tämä huomautus ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

Rakennusjärjestyksen valmistelun yhteydessä päätettiin tehdä myös seuraavat muutokset:

-40.1 Ajoneuvoliittymä -kohtaa on muokattu:
”muilla alueilla liittymäluvan tai tiekunnan ohjeen mukaan.”

-42.1 Jätehuolto -kohtaan on tehty lisäys:
”Komposti on sijoitettava 5 m etäisyydelle naapurin rajasta. Naapurin suostumuksella sen voi sijoittaa lähemmäs rajaa”

Rakennusjärjestyksen päivittämisen vaikutukset

Kuntalaisvaikutukset

Rakennusjärjestyksen päivittämisellä selkeytetään rakentamista koskevia määräyksiä ja sovitetaan ne yhteen 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain kanssa. Ajantasainen ja yhtenäinen rakennusjärjestys helpottaa kuntalaisten mahdollisuuksia selvittää rakentamisen edellytyksiä ja luvanvaraisuutta.

Selkeät määräykset lisäävät ennakoitavuutta ja kuntalaisten yhdenvertaista kohtelua.

Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Rakennusjärjestyksen käyttöönotto edellyttää rakennusvalvonnalta määräysten soveltamiseen perehtymistä, ohjeistuksen päivittämistä ja neuvonnan lisäämistä. Uudet selvitysvaatimukset ja rakentamisen ohjaukseen liittyvät tehtävät voivat lisätä rakennustarkastajan työmäärää erityisesti neuvonnassa ja hankkeiden arvioinnissa. Luvanvaraisuuden väheneminen voi puolestaan vähentää lupakäsittelyyn käytettävää työaikaa. Rakennusjärjestyksen käyttöönotto ei vaadi henkilöstömuutoksia.

Taloudelliset vaikutukset

Rakentamisen luvanvaraisuuden muutokset vähentävät joidenkin hankkeiden lupakäsittelyyn liittyviä kustannuksia. Tämän takia myös rakennusvalvonnan tulot laskevat.

Ympäristövaikutukset

Rakennusjärjestysehdotuksen määräyksillä edistetään luonnon monimuotoisuuden säilymistä, puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä sekä viherpeitteisten ja vettä läpäisevien pintojen lisäämistä. Ranta-alueilla edellytetään puuston, kasvillisuuden ja luonnonmukaisen rantavyöhykkeen säilyttämistä.

Hulevesimääräyksillä edistetään vesien hallintaa ja imeyttämistä sekä luonnonmukaisten viivytysratkaisujen käyttöä. Purkamismääräyksillä edistetään kiertotaloutta ja rakennusosien uudelleenkäyttöä kierrätyksen sijaan.

Yritysvaikutukset

Rakennusjärjestyksen päivittäminen selkeyttää yritysten rakentamishankkeisiin liittyviä määräyksiä ja menettelyjä. Rakentamisen luvanvaraisuuden muutokset voivat vähentää yritysten hallinnollista työtä ja lupakustannuksia. Määräykset edistävät yritysten tasapuolista kohtelua ja vähentävät tulkinnanvaraisuutta.