

Joensuun kaupungin rakennusjärjestys 2025

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

Rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 21.2.–5.4.2024 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kolme lausuntoa. Alla on kooste lausunnoista ja vastineet niihin.

Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nimensä mukaisesti suunnitelma hankkeen osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä ja vaikutusten arvioinnista. Joensuun kaupunki on kirjannut rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaansa kattavan luettelon osallisista sekä kuvauksen osallistumismahdollisuuksista rakennusjärjestyksen uudistamistyöhön. Näitä ovat muun muassa yleisötilaisuuden järjestäminen, viranomaisneuvottelut sekä lausunnot, mielipiteet ja muistutukset.

ELY-keskus rohkaisee panostamaan yleiseen tiedottamiseen (esim. yleisötilaisuudet, nettisivut, paikallislehtiartikkelit) ei vain uusittavan rakennusjärjestyksen, vaan myös tulevan rakentamislain sisällöstä. On hyvä korostaa esimerkiksi sitä, että alle 30-neliöisen rakennuksen rakentaminen ilman rakennuslupaa on mahdollista vain, jos rakennushanke täyttää voimassa olevat rakentamista koskevat määräykset (laki, asetukset, kaava, rakennusjärjestys). Hyvällä tiedottamisella voi olla vaikutusta jälkivalvonnan tarpeeseen ja määrään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on sisällytetty kappale arvioitavista vaikutuksista. Vaikutusten arviointia suunniteltaessa voi käyttää apuna lisäksi soveltavin osin maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 1 §:n luetteloa kaavoituksen yhteydessä arvioitavista vaikutuksista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoiteaikatauluun on kirjattu, että rakennusjärjestys olisi hyväksymiskäsittelyssä helmi-maaliskuussa 2025 ja tulisi voimaan toukokuussa 2025. Joensuu tulee siis päätymään tilanteeseen, jossa vanha rakennusjärjestys on voimassa rakentamislain voimaan tullessa tammikuussa 2025. Tätä tilannetta varten vanhasta rakennusjärjestyksestä kannattanee hyvissä ajoin laatia riisuttu versio, jossa ei ole ristiriitaisuuksia uuden rakentamislain säädösten kanssa. Ristiriitaisuuksia on ainakin MRL:n ja RakL:n mukaisten lupajärjestelmien

välillä.

Vastine:

Kaupungin verkkosivuille ollaan avaamassa rakentamislakia koskeva verkkosivu, jolla jaetaan tietoa lakimuutoksesta.

Vaikutusten arviointi tehdään ehdotusvaiheessa.

Joensuu tulee olemaan tilanteessa, jossa nykyinen rakennusjärjestys on voimassa rakentamislain voimaan tullessa. Nykyisestä rakennusjärjestyksestä ei ole tarkoitus tehdä riisuttua versiota vaan sitä tulkitaan lainsäädännön puitteissa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Joensuun kaupunki on päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen. 1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen uusimista uuden lain määräysten vuoksi. Rakennusjärjestys on uusittava kahden vuoden kuluessa uuden lain voimaantulosta. Voimassa olevaa rakennusjärjestystä ei voi kuitenkaan käyttää uuden lain voimaan tullessa, koska se on ristiriidassa uuden lain kanssa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää hyvänä, että kaupunki on käynnistänyt rakennusjärjestyksen uudistamisen, jolla vastataan muuttuvan lain tarpeisiin. Maakuntaliitto ei sinällään lausu pelkästään uuden lain mukaisista asioista vaan kiinnittää lausunnossaan huomiota kokonaisuudessaan rakennusjärjestyksessä erityisesti maakuntakaavan kannalta olennaisiin asioihin.

Pohjois-Karjalassa on tällä hetkellä voimassa

- Pohjois-Karjalan 3.vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1.vaihe, josta on valitus parhaillaan KHO:n käsittelyssä
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue

Parhaillaan on laadinnassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2.vaihe. Kaava käsittelee pääasiassa energia- ja maisemat -teemoja.

Voimassa oleviin maakuntakaavoihin sisältyy useita maakunnallisia tai seudullisia kehittämisperiaate- tai osa-aluemerkintöjä, joiden toteutumisen edistämässä ja tarkemman suunnittelun edellytysten turvaamisessa kunnan rakennusjärjestys on hyvä väline sopeuttaa näitä tavoitteita paikallisiin olosuhteisiin. Tällaisia merkintöjä maakuntakaavassa ovat muun muassa:

- eri puolilla maakuntaa olevat kehittämisen kohdealueet, kuten kaupunkiseudun kehittämisen kohdealue (ks) tai taajamaseudun kehittämisen kohdealue (ts)
- peltobiotalousalue (pb)
- valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (ma/mv)
- valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma/kv)
- maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mm)
- maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma/km)

Mainitut alueet ovat luonteeltaan maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä tarkoitettuja suunnittelutarvealueita, joihin liittyy tarve ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin ja/tai joilla sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai joilla on erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi tarpeen suunnitella maankäyttöä. Maakuntakaavan rajaukset ovat kaavan yleispiirteisyydestä johtuen likimääräisiä, ja niitä tulee tarkentaa paikallisista olosuhteista ja tarpeista riippuen. Lisäksi maakuntakaavassa on koko maakuntakaava-aluetta koskettavia suunnittelumääräyksiä koskien rantojen käyttöä, vähittäiskauppaa sekä arkeologista kulttuuriperintöä, joilla voi olla vaikutusta rakennusjärjestyksen laatimiseen.

Rakennusjärjestyksessä on hyvä huomioida myös rakentamiseen vaikuttavat uudet ja kestävät energiaratkaisut, kuten maalämpö, aurinkoenergia ja sähköautojen latausmahdollisuudet. Esimerkiksi aurinkopaneelien tai aurinkokeräinten lupavelvoitteen keventäminen tai jopa poistaminen, ellei paikalliset olosuhteet tai tekijät (esimerkiksi maisema-arvot tai ympäristöarvot) sitä vaadi. Toisaalta ilmoitusmenettely auttaisi viranomaisia tilastotiedon keräämisessä ja seurannassa vaikkapa energiaomavaraisuuden suhteen.

Myös jätehuoltoon ja kiertotalouden edistämiseen sekä päästöjen vähentämiseen voi miettiä keinoja myös rakennusjärjestyksen keinoin.

Vastine:

Suunnittelutarvealueen rajauksessa on huomioitu Pohjois-Karjalan maakunta-kaavassa oleva Joensuun kaupunkiseudun kehittämisen kohdealue. Pitäjien ympäriltä suunnittelutarvealue on tarkoitus poistaa, koska rakentamisen määrä on niillä alueilla vähäistä. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamista ohjataan pääsääntöisesti yleis- ja osayleiskaavoilla. Rakennusjärjestysluonnoksessa on määrätty, että arvokkaille kulttuuri- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota muun muassa rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön ja maisemaan. Kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot tulee säilyttää.

Rakennusjärjestysluonnoksessa on huomioitu kestäviä energiaratkaisuja. Luvanvaraisuudesta on vapautettu alle 50 m² aurinkoenergiajärjestelmät sekä ilmalämpöpumput. Ilmoitusmenettely poistuu rakentamislain voimaan tulon myötä muilta kuin purkamisilmoituksen osalta.

Jätteiden kierrätyksestä on annettu määräyksiä rakentamislaisissa.

Pohjois-Karjalan Radiokerho ry

Pohjois-Karjalan radiokerho ry:n puheenjohtajana haluan tuoda esille mastojen rakentamiseen liittyviä näkökohtia. Alle 30 m korkeat mastot on vapautettu rakennusluvasta, mutta rakennusjärjestyksen luonnoksessa on kohtia, jotka eivät toteuta uuden lain ajatusta rakentamisen helpottamisesta.

Yhdistyksellämme on sopimus Pelastustoimen kanssa viranomaisten viestiyhteyksien varaverkkojen rakentamisesta ja ylläpidosta. Pääosa antennestamme ja laitteistamme on asennettu olemassa oleviin mastoihin kuten Repokallio ja Koli. Yhteyksien testaamiseksi tarvitsemme radioyhteyden myös kotiasemaltamme näihin tukiasemiin. Järjestämme myös viestiliikenneharjoituksia, jossa toimimme kotiasemiltamme pitämällä yhteyksiä toisiin radioamatööreihin.

Antenni- ja mastorakenteita

Radioyhteydet edellyttävät antennija, alkaen pienistä piiska-antenneista, rakenteisiin, puihin tms. sopiviin kohtiin kiinnitetyistä langoista, päätyen kymmeniä metrejä korkeisiin harustettuihin mastoihin.

- Piiska-antennit, vapaasti seisovat, kuten auton antenni ja lipputanko.
- Lanka-antennit, kuten pylväisiin kiinnitetyt sähköjohdot
- Vapaasti seisovat ristikkomastot, joissa voi olla pyöritettäviä ja suuntaavia yagi antennija (ulkonäkö kuten TV-antenni, mutta suurempia).
- Harustetut ristikkomastot

Etäisyysvaatimukset

”Rakennuksen tai rakennelman etäisyyden kiinteistön rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen korkeus,”

Tämä vaatimus estää käytännössä mastojen rakentamisen pienille tonteille ja niiden sijoittamisen maisemallisesti sopivaan kohtaan. Mastojen, kuten kaikkien muidenkin rakenteiden tulee kestää Suomen tuuli-, lumi- ja jääkuormat, eivätkä sinänsä tarvitse muusta rakentamisesta poikkeavia etäisyysvaatimuksia.

Sopivuus ympäristöön

”Rakennukset, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava siten, etteivät ne aiheuta kohtuutonta haittaa naapurille tai rumenna ympäristöä.”

Vertikaali- ja lanka-antennit, jotka ovat kiinnitetty rakennuksiin, pylväisiin tai puihin tulee vapauttaa kaikista lupamenettelyistä. Ilmassa oleva ohut lanka tulee määritellä haittaa aiheuttamattomaksi, olipa se missä tahansa oman tontin alueella.

Vapaasti seisovien ja harustettuja ristikkomastojen maisemallista haittaa on arvioitava maston alaosan näkymiseen viereisten naapurien tontin puolelta katsottaessa. Tapauksissa, joissa 30 metriä korkea masto voidaan sijoittaa puiden, rakennusten tms. suojaan ei muodostu merkittävää haittaa, vaikka sen yläosa näkyisikin ympäristöön.

Menettelyt

Rakennusjärjestykseen tulisi lisätä kuvauksia menettelyistä, kuinka kohtuullisuus, vähäisyys, sopivuus, rumuus yms. asiat arvioidaan ja ratkaistaan.

Vastine:

Asemakaava-alueella rakennusten ja rakennelmien etäisyysvaatimukset on määriteltä asemakaavassa. Muualla rakentamisen etäisyyttä ohjaa rakennusjärjestys, mikäli yleiskaavassa ei asiasta ole määrätty. Rakennusjärjestysluonnoksessa on annettu rakentamisen etäisyysvaatimuksia vain maatilarakentamiselle ja rakennettaessa ranta-alueille.

Alle 30 metrinen masto on vapautettu lupamenettelystä rakentamislain perusteella. Oman tontin alueella, ilmassa kulkeva lanka ei tarvitse rakentamislupaa. Antennien lupatarve arvioidaan tapauskohtaisesti muun muassa antennin koon ja sijainnin perusteella.