

**Joensuun kaupungin
rakennusjärjestys 2025**

**Ehdotusvaiheen
palautteet ja vastineet**

Rakennusjärjestysehdotus oli nähtävänä 30.4.–2.6.2025 välisen ajan. Ehdotuksesta annettiin 4 lausuntoa ja 2 muistutusta.

Lausunnot

1. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2.6.2025

Lausunto on palauteraportin liitteenä pituutensa vuoksi (Liite A).

Vastineet:

Vaikutusten arviointi

Vastine:

- *Vaikutusten arviointia ei päivitetä. Arviointi jätetään sellaisenaan rakennusjärjestysluonnoksen oheisaineistoksi.*

Lakeihin viittaaminen ja rakennusjärjestyksen rooli

Vastine:

- *Rakennusjärjestyksessä ei ole tarpeen toistaa lakitekstiä. Rakennusjärjestys täydentää muuta sääntelyä.*

Rakennusjärjestyksen soveltamisala

Vastine:

- *Rakennusjärjestykseen 1 §:stä poistetaan kaavan lainvoimaiseksi tulon hetkellä voimassa ollutta rakennusjärjestystä koskeva kohta.*

Rakennusvalvontaviranomainen

Vastine:

- *Rakennusjärjestystä laadittaessa ei ole ollut tiedossa lausunnossa kuvailtuja mahdollisia organisaatorakenteen tai hallintosäännön muutoksia.*

Rakentaminen asemakaava-alueella ulkopuolella

Vastine:

- *Lisätään määräys, että suunnittelutarvealueet ovat voimassa enintään 10 vuotta.*
- *Selvennetty muita rakennuspaikkoja koskevaa otsikkoa.*

- *Maatilarakentamisen rakennusoikeus: Enimmäisrakennusoikeuden määrittäminen maa- tai metsätalouskäytössä olevan maatilan tilakeskukselle voisi johtaa siihen, että rakentaminen jouduttaisiin rakennusjärjestyksen määräysten vuoksi ratkaisemaan poikkeamispäätöksillä. Tämä ei voi olla rakennusjärjestyksen vaikutus.*
- *Maatalouden luonne muuttuu koko ajan, eikä ole mahdollista arvioida mikä on riittävä rakennusoikeus maataloille. Yksikkökoot ovat kasvaneet merkittävästi. Maatilarakentaminen on kallista, eikä ole mielekästä rakentaa enempää kuin on tarve.*

Rantarakentaminen

Vastine:

- *Lisätään maininta rannan suunnittelutarpeesta.*
- *Ei muutosta korkeusasemaa koskevaan kohtaan. Rakennusjärjestyksessä käytetty ilmaisu ”alimman lattiatasen korkeusasema” on lukijalle selkeämpi, kuin Ympäristöopas 2014:ssä oleva, vaikeasti ymmärrettävä rakennustekninen muotoilu ”rakennuskohteen alapohjan kapillaarikatkon alapinnan vähimmäiskorkeus”. Nuo termit tarkoittavat eri tarkastelukohtaa alapohjarakenteessa, mutta molemmilla on riittävässä määrin sama vaikutus rakennuksen sijoittumiseen. Lisäksi on huomioitava, että erityisesti vapaa-ajan rakentamisessa pilariperustus on edelleen yleisesti käytetty perustamistapa, jolloin Ympäristöopas 2014:n ohjetta on vaikea soveltaa käytäntöön. Myös asemakaavoissa on käytetty vastaavaa alinta lattiatasen korkeusasemaa koskevaa määräystä, kuin rakennusjärjestyksessä. Käytettävien termien on syytä olla yhtenevät.*
- *Korjattu muotoon: Rakennusten sijoittelussa tulee noudattaa alueella voimassa olevaa asemakaavaa, ranta-asemakaavaa tai niiden puuttuessa yleiskaavaa. Jos alueelle ei ole laadittu tarkempaa kaavaa, noudatetaan voimassa olevaa Joensuun seudun yleiskaavaa.*

Rakentamisen lupatyypit:

Vastine:

- *Lisätty maininta 1 §:ään: Rakentamisen luvanvaraisuudesta määrätään rakentamislaisissa.*

- *Rakennusjärjestys ei ole rakentamislain tulkintaopas. Tiedotusvastuu rakentamislain vaikutuksista ja vastuu rakentamislain soveltamisen ohjeistamisesta on lakia valmistelleella ympäristöministeriöllä.*
- *Selostettu purkamislupa ja -ilmoitus.*
- *Laitureita koskevaa kohtaa muutetaan: Luvanvaraisuudesta on vapautettu rantaan ulottuvan rakennuspaikan kohdalle sijoittuvan yhden laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä ja pinta-ala enintään 30 m². Lisätty viittaus vesilakiin.*
- *Rakennuspaikka on kuvaavampi termi. Sillä on myös haluttu rajata, ettei laitureita rakenneta ilman lupaa rakennuspaikan ulkopuolelle.*

Luonto

Vastine:

- *ELY:n valvottava ja tiedotettava asia.*

Kulttuuriympäristö

Vastine:

- *24.1 Yleismääräys: Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia eikä alueita, joita koskee aluekohtainen suojelumerkintä.*
- *Muutettu: yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut suojellut rakennukset tai muut kohteet.*
- *Lisätty: maakunnallisesti merkittävät kohteet ja kulttuuriympäristöt 6) kirkkolailla ja rakennusperintölaeilla suojellut rakennukset ja rakenteet, 7) valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet ja kohteet (VARK).*
- *40 §: lausuntovelvoitetta ei lisätä koska asiasta on säädetty rakentamislaisissa. Rakennusjärjestyksellä ei ohjata rakennusvalvonnan omaa toimintaa.*

Muuta

Vastine:

- *"alumiini-ikkuna" määräystä ei muuteta: suojeltujen rakennusten julkisivutoimenpiteet ovat luvanvaraisia ja asia ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä. Luvasta pyydetään tarvittaessa lausunto museoviranomaiselta.*

2. Caruna Espoo Oy 2.6.2025

Joensuun kaupunki | Lupa- ja viranomaistoiminnot | Rakennusvalvonta

PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Caruna lausuu seuraavaa: (kursivoidut tekstit lainauksia rakennusjärjestyksestä):

2. Rakennuskohteen rakentaminen

11 § Maanalainen rakentaminen Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisiin tai maanalaisiin rakenteisiin, johtoverkostoihin ja niiden käyttöturvallisuuteen.

Carunan lausunto: Johto- ja kaapelialueille ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman johdon haltijan erityistä suostumusta. Taustalla aurinkopaneelit, joiden osalta vain kaupunkikuvaan vaikuttavat tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavat aurinkopaneelit tai -keräimet tarvitsevat luvan.

5. Luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet

24.2§ Aidat ja tukimuurit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaan tontin puolelle sijoittuva kaatuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuva aidan rakentaminen, kun kadun / tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ja

1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,2 metriä.

2) pääkatuun rajoittuvien tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä, jos tonttia on suojattava pölyltä tai melulta.

3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,0 metriä.

4) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,0 metriä.

Carunan lausunto: Sähköasema-alueen aidan korkeus on 2,2 metriä.

24.3. Aurinkoenergiajärjestelmät

Carunan lausunto: Johto- ja kaapelialueille ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman johdon haltijan erityistä suostumusta.

Vastine:

- *Johto- ja kaapelialueille rakentaminen: On määriteltävä johtoalueisiin liittyvissä johtoalueen haltijan ja maaomistajien välisissä sopimuksissa.*
- *Sähköasema vaatii rakentamisluvan, aita voidaan luvittaa luvan yhteydessä.*

3. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo 2.6.2025

Alueellisella vastuumuseolla ei ole lisättävää rakennusjärjestysluonnokseen antamaansa lausuntoon.

Vastine:

- *Ei tarvetta vastineelle.*

4. Joensuun seudun luonnonystävät ry 2.6.2025

Rakennusjärjestyksen ehdotus huomioi kaupunkiluonnon monipuolisesti. Tärkeää ja positiivista on lintuturvallisen rakentamisen mukanaolo, sillä ikkunatörmäykset on arvioitu Suomessa varsin merkittäväksi lintujen kuolemansyyksi. Lisäksi häiriövalon minimointi on tärkeää, kun valosaaste on runsastunut Itä-Suomessakin, mikä aiheuttaa ongelmia luonnolle ja riskejä ihmisten terveydelle.

Nostamme esiin istutettavien aitojen koon, joka on kohdassa 24.2 rajattu 2,5 metriin. Aiemmin vastaava määräys on herättänyt kysymyksiä ja huolta, sillä kuusiaidat ja pensaat voivat kasvaa suuremmiksi. Puiden leikkaaminen voi osaltaan rumentaa pihan yleisilmettä ja aiheuttaa asukkaille joskus murheitaakin. Puut voivat olla myös lintujen ja pölyttäjien käytössä. Maksimikorkeus ei ole välttämätön liikenneturvallisuudenkaan kannalta. Määräyksessä voisi sikäli olla joustoa, tai maksimikorkeutta voisi kasvattaa.

Aiemmin ristiriitoja herätti luontopihojen ja niittyistutusten tulkinta epäsiisteiksi. Ehdotus mahdollistaneen pihaniityt, kun pihan rakentamista käsittelevä osio (28.2) painottaa luontaista kasvilajistoa. Rakennusjärjestys voisi sinänsä selkiyttää osiota erillisellä lauseella, joka käsitelisi pihaniittyjä ja sallisi niiden perustamisen.

Vastine:

- *Lähtökohtana istutettavien aitojen korkeutta koskevalle määräykselle on, että erityisesti tiiviisti rakennetuilla taajama-alueilla pensasaidat on kasvatettava hoidettuina. Yli 2,5 m korkeita aitoja on vaikeata hoitaa. Istutettujen aitojen oksistot eivät saa ulottua katu- ja muille yleisille alueille. Katunäkymien pitää kaupunkikuvallisista syistä säilyä yhtenäisinä. Esimerkiksi hoitamaton orapihlaja-aita muutoin hoidetulla alueella ei tule kysymykseen. Korkeampien aitojen, kuten kuusiaitojen osalta rakennusvalvonta käyttää tapauskohtaista harkintaa, mikäli valvontatarvetta ilmenee.*
- *Istutukset sekä piha-alueet on pidettävä siistissä kunnossa ja hoidettava niin, etteivät ne rumenna ympäristöä. Tämä koskee myös lausunnossa mainittuja luontopihoja. Hoitamattoman pihan ja hoidettujen pihaniittyjen (esimerkiksi niittylaikkujen) välillä on tunnistettava ero.*

Muistutukset

Muistutus 1

Rakennusjärjestys ehdotusta lueskeltuani sivu 2 kohta 4 § Määritelmiä soveltamisesta

--> tuli mieleeni rakennelman määritys. Mielestäni olisi syytä ottaa huomioon paremmin rakennelman koko. Tällä hetkellä pihoilla on autokatos telttoja, eristämättömiä aittoja puuvajoja ja muita rakennelmia jotka vaativat yleisesti 4x4m alueen.

Olisiko tarpeen nostaa rakennelman koon määritelmä 8m²-->16m² ja lisätä rakennelman määritelmään autokatos teltat, eristämättömät aitat, vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätесuojat sekä laitteet kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Lisäksi onko mahdollista ottaa huomioon Joensuun yleiskaavalla ja osayleiskaavalla asuvat ihmiset joilla on myös kyseisiä rakennelmia?

Vastine:

- *Rakennelman laajuuden rajaa ei ole syytä suurentaa: rakennusjärjestyksessä määritellään pienikokoinen rakennelma, joiden yleinen koko*

rakennusjärjestyksissä eri kunnissa on ollut 7-9 m². Tällä on haluttu määritellä pienet, siirtokelpoiset rakennukset, jotka eivät käytä rakennusoikeutta ja joilla ei ole merkittävää vaikutusta ympäristöönsä. Laajuudeltaan 16 m² rakennuksella on useimmiten vaikutusta ympäristöönsä.

- *Määräys koskee koko kaupungin aluetta. Yleiskaava-alueita ei ole tarvetta eritellä erikseen.*

Muistutus 2

1)

25.2 Erityisalueen yleiset määräykset Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden. Suunnittelun laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota

KYSYMYKSET: Tarkoittaako tämä, että rakennusten ja pihapiirien säilyttäminen on ensisijaista uudisrakentamisen sijaan tällaisilla alueilla?

2)

25.4 Selvitysvaatimukset

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

KYSYMYKSET: Koskeko tämä esimerkiksi -s suojelumerkinnällä asemakaavassa merkittyjä alueita?

3)

28 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla
NUMERO 82.1 Yleiset määräykset Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen. Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä.

28.2 Pihan rakentaminen Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina

29 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla Asemakaava-alueella asuinpien-talotontin pinta-alasta tulee vähintään 1/3 olla viherpeitteisenä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

HUOMIO: Pitää siis maksimoida viherpeitteisyys ja luonnonmukaisuus, mutta asemakaava-alueella vain 1/3 tontista tulee olla sellaista. Eikö tässä ole ristiriita? Jos maksimoidaan, niin 1/3 on kovin pieni osuus.

KYSYMYKSIÄ: Tarkoittaako tämä käytännössä istutusnurmikkokieltoa?

4)

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

HUOMIO: Tämä ei käytännössä toimi, kuten esimerkki Petrankadun kerrostalon kaavasta ja rakennusluvasta pari vuotta sitten. Muistutus turhasta puiden kaatamisesta ei johtanut mihinkään vaan kaupunki antoi luvan puiden kaatamiseen.

5)

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.

KYSYMYS: Pitääkö lajit ilmoittaa rakennuslupavaiheessa vai miten asiaa valvotaan?

6)

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

HUOMIO: Nykyrakentaminen suurine koneineen ei suosi tällaista säätelyä. Miten sen saisi varmennettua, että näin tapahtuu. On niin paljon esimerkkejä päinvastaisesta mm. turhaa tontin pengertämistä ja sorapatjojen rakentamista, joilla tuhotaan rakennuspaikan luonnonmukaisuus.

7)

32 § Lintuturvallinen rakentaminen Rakennuskohteen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden kuten lasikaiteiden ja -seinien; koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuskohteen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne ohjaa lintuja törmäämään lasiin

KYSYMYS: Miten lintuturvallisuus todennetaan rakennuslupavaiheessa?

8)

33.2 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys Olemassa olevan pihaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä.

33.1 Yleiset määräykset Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille.

HUOMIO: Jää epäselväksi, mitä tarkoitetaan piha-alueella ja muulla tontin alueella. Ainakin asemakaava-alueilla pientalorakentamisessa aika vaikea erottaa toisistaan

14.8.2025

9)

37 § Jätehuolto 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 sijoituksessa 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.

KYSYMYS: Tarkoittaako etäisyysvaatimus avokompostia vai kompostoria?

10)

42 § Rakennuspaikan ja ympäristön ylläpito Asumista varten tarkoitettulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan.

HUOMIO: Epäselvä muotoilu. Ei aukea, mitä tarkoitetaan.

Vastine:

- 1. Ei tarkoita. Tällä määräyksellä ohjataan ensisijaisesti uudisrakentamista arvokkaalla kulttuuri- ja ympäristöalueella.*
- 2. Tapauskohtaisesti riippuen asemakaavan määräyksestä.*
- 3. Ei tarkoita. Tarkoitus on kannustaa luonnontilaisuuteen ja puustoisuuteen mutta ei kielletä nurmikkoa.*
- 4. Pyrkimyksenä on säilyttää puita, joskaan se ei aina ole mahdollista.*
- 5. Poistettu määräys, koska se rajaa puu- ja pensaslajeja liikaa: Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.*
- 6. Tarkoitus on kannustaa, ei kieltää.*
- 7. Rakennusvalvonta harkitsee tapauskohtaisesti valvontatarpeen suurten ikkuna- ja lasipintojen, kuten lasijulkisivujen osalta. Täsmennetty lintuturvallista rakentamista koskevaa kohtaa 32 § rajaamalla määräyksen*

vaikutus laajoihin lasipintoihin. Lintuturvallisuuden huomioiminen suunnittelussa on pääsuunnittelijan vastuulla.

8. *Tekstissä ei puhuta muusta tontin alueesta.*

9. *Kommentti perustuu rakennusjärjestysluonnokseen. Sana ”kompostori” on korjattu rakennusjärjestysehdotukseen*

10. *Kommentti perustuu rakennusjärjestysluonnokseen. Kohta on muutettu rakennusjärjestysehdotukseen.*

LIITTEET: Liite A

Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto Joensuun kaupungin rakennusjärjestysehdotuksesta 2.6.2025.



Joensuun kaupunki
kirjaamo@joensuu.fi

Joensuun kaupungin lausuntopyyntö 29.4.2025

Joensuun kaupungin rakennusjärjestys, ehdotus 10.4.2025

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 ehdotusvaiheeseen ja pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta.

LAUSUNTO

Pohjois-Karjalan ELY-keskus lausui Joensuun rakennusjärjestysluonnoksesta 10.2.2025.

Rakennusjärjestysehdotuksessa on huomioitu annetun lausunnon sisältö osittain. ELY-keskus esittää kuitenkin vielä uudestaan muutaman sellaisen

2.6.2025

huomion, joiden katsoo olevan merkittäviä tai tarpeellisia ja toisaalta vielä muutaman uuden tarkennuksen ja lisäyksen.

ELY-keskuksen ehdottamat muutokset ovat pääasiassa täsmennyksiä ja voimassa olevaan lainsäädäntöön liittyviä lisäyksiä, jotka on tarkoitettu toimimaan herätteenä esimerkiksi ei-luvanvaraista rakennushanketta suunnittelevalle. Kaupungin tulee itse harkita rakennusjärjestysehdotusta viimeistellessään ovatko mahdollisesti tehtävät muutokset sillä tavalla olennaisia, että ehdotus olisi asetettava uudestaan julkisesti nähtäville (RakL 19 §).

Muutosehdotuksista huolimatta korostetaan, että rakennusjärjestykset ovat paikallisia määräyksiä ja kaupunki itse päättää rakennusjärjestyksen lopullisesti muodosta ja sisällöstä.

Vaikutusten arviointi

Pidetään positiivisena, että rakennusjärjestysehdotuksen yhteyteen on laadittu kattava vaikutusten arviointi, jossa tulevan rakennusjärjestyksen sisältöä arvioidaan ja verrataan nykyiseen tilanteeseen. Paikoitellen kuitenkin syntyy vaikutelma, että vaikutuksia ei ole verrattu voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaiseen tilanteeseen, vaan ajateltu teeman yleistä vaikuttavuutta ja tärkeyttä. Esimerkiksi esteettömyydestä on määrätty varsin samanasaisesti nykyisessä rakennusjärjestyksessä, mutta vaikutusten arvioinnissa se on saanut kaksi plus-merkkiä verrattuna nykytilanteeseen. Olisi hyvä kirjoittaa auki millä tavoin esteettömyys on huomioitu uudessa rakennusjärjestyksessä entistä rakennusjärjestystä paremmin.

Arkkitehtuuriin liittyvä ”alueen ominaispiirteet, rakennustapa, värit ym.” on puolestaan saanut sekä plussan että miinuksen, koska rakennusjärjestyksessä määrätään rakennuskohteen sopeutumisesta rakennuspaikalle ja ympäröivälle alueelle korkeusaseman, koon, ulkomateriaalien ym. osalta, mutta toisaalta tämä ei koske luvasta vapautettua rakentamista. Koska nykyisessäkin rakennusjärjestyksessä määrätään rakennuksen sopeutumisesta ympäristöönsä, jää epäselväksi, mistä myönteinen muutos nykytilanteeseen verrattuna tulee.

Ehdotetaan täydentämään vaikutusten arviointia selostamalla myönteisen tai kielteisen vaikutusarvion (plus tai miinus) saanut kohta suhteessa nykyiseen rakennusjärjestykseen kaikissa arvioiduissa kohdissa. Nyt tällaista arviota selittävää vertailua rakennusjärjestysten välillä on vain osassa kohdista.

Sen sijaan vaikutusten arvioinnissa on tunnistettu ja tuotu hyvin esille ne vaikutukset, jotka johtuvat muuttuneesta lainsäädännöstä ja joihin kaupunki ei voi rakennusjärjestyksellä itse vaikuttaa.

Lakeihin viittaaminen ja rakennusjärjestyksen rooli

2.6.2025

Luonnosvaiheen lausunnossaan ELY-keskus ehdotti rakennusjärjestykseen lisättäväksi runsaasti lakiviittauksia. Kaupunki on ottanut linjan, jonka mukaan laeissa määriteltyjä asioita ei toisteta rakennusjärjestyksessä eikä pykäläviittauksiakaan esitetä. ELY-keskus kehottaa kuitenkin huomioimaan muuttuneen lainsäädännön merkityksen rakennusjärjestyksen roolissa. Rakennusvalvonnan aiemmin tekemää ohjaustyötä jäänee pois, kun rakentamista on vapautettu luvanvaraisuudesta. On hyvin mahdollista, että luvasta vapautettua rakennuskohdetta suunnitteleva rakentaja ei ymmärrä perehtyä lakeihin ja käsitä hankkeeseensa liittyviä reunaehtoja. Jälkivalvonnalle voi olla vähemmän tarvetta, jos keskeisimpiä eri laeista tulevia rajoituksia on avattu rakennusjärjestyksessä tai lukija vähintäänkin ohjattu tutkimaan asiaan liittyviä säädöksiä.

Joensuun nykyisessä, vielä toistaiseksi voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on selkeästi tuotu esille esimerkiksi silloisen lainsäädännön (MRL) mukaiset lupatyytit, lupaa edellyttävät toimenpiteet sekä ranta-alueen suunnittelutarve. Kun uuden rakentamislain myötä yhä enemmän vastuuta jätetään rakennushankkeelle ryhtyvälle, pidetään harmillisena, että rakennusjärjestyksen informaationsäältöä kevennetään.

Rakennusjärjestyksen soveltamisala

Rakennusjärjestysehdotuksen 1 §:ään on lisätty määräys, jonka mukaan jos kaavassa on määrätty noudattamaan rakennusjärjestystä, se koskee kaavan lainvoimaiseksi tulon hetkellä voimassa ollutta rakennusjärjestystä. Kulloinkin uusitun rakennusjärjestyksen tultua voimaan on edellinen rakennusjärjestys kumottu. Kerrallaan voimassa voi olla vain yksi rakennusjärjestys. Vanhat rakennusjärjestykset eivät siis ole voimassa olevia määräyksiä eikä niihin tulisi viitata tai niitä käyttää rakentamisen ohjaamisessa. Sen sijaan nyt laadittavassa rakennusjärjestyksessä tulee ja voidaan ottaa huomioon alueiden erilaisuus ja antaa esimerkiksi eri puolille kaupunkia erilaisia määräyksiä (RakL 17 § 1 mom).

Rakennusvalvontaviranomainen

ELY-keskus ehdotti luonnosvaiheessa muuttamaan rakennusvalvontaviranomaista koskevaa kohtaa siten, että toimielimen nimeäminen jätettäisiin hallintosäännön puolelle ("Joensuun kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on hallintosäännön mukainen lautakunta tai monijäseninen toimielin"). Tällöin rakennusjärjestystä ei tarvitsisi muuttaa organisaatorakenteen tai hallintosäännön mahdollisissa muutoksissa. Ehdotetaan edelleen harkitsemaan asiaa.

Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

2.6.2025

Rakennusjärjestyksessä osoitettuja suunnittelutarvealueita on muutettu siten, että valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Kolin maisema-alue, Huhtilammen kylämaisema ja Selkie-Lehtoi-Heinävaaran maisema-alue ja vanha maantie) on otettu mukaan suunnittelutarvealueiksi luonnosvaiheessa osoitetun kantakaupunki-Hammaslahti-alueen lisäksi. Pidetään valtakunnallisten maisema-alueiden osoittamista suunnittelutarvealueina myönteisenä ratkaisuna.

Luonnosvaiheen lausuntovastineessa esitetty 20 edellisvuoden tarkastelu pois jätettyjen suunnittelutarvealueiden rakentamisesta osoittaa, että maaseututaajamien lievealueilla ei ole erityistä rakentamispainetta ja näiden alueiden jättäminen pois rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealueista on perusteltua. Muistutetaan kuitenkin, että mikäli rakentamisen määrä näillä alueilla kääntyisi nousuun, tulee niitä tarvittaessa tarkastella alueidenkäyttölain 16 §:n 1 mom mukaisen suunnittelutarpeen kautta, vaikka rajauksia ei AKL 16 § 3 mom mukaisesti rakennusjärjestyksessä olekaan esitetty.

Suunnittelutarvealueita koskien ehdotetaan rakennusjärjestykseen lisättäväksi maininta siinä esitettyjen suunnittelutarvealueiden voimassaolon kestosta. Alueidenkäyttölain 16 §:n mukaisesti rakennusjärjestyksen määräys voi olla voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheen lausuntonsa siltä osin, kuin se pitää maatilarakentamisen rakennusoikeuden määräytymistä koskevaa kohtaa epäselvänä. Tulkinta ei selviä myöskään luonnosvaiheen lausuntoon annetusta vastineesta. Tulkitaanko rakennusjärjestystä siten, että maa- tai metsätalouskäytössä olevan tilan tilakeskuksen kokonaisrakennusoikeus on 17.2 kohdan mukaisesti 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 k-m² vaiko 18.2 kohdan mukaisesti asuinrakennuspaikka 500 k-m² + ylärajaton rakennusoikeus ("tarvittava määrä") toiminnanharjoittamiseen tarkoitetuille tuotanto- ja talousrakennuksille ja maatalouden liitännäiselinkeinoja palveleville rakennuksille? Ehdotetaan selventämään edellä mainittuja kohtia sekä lisäämään tuotanto-, talous- ja liitännäiselinkeinoja palvelevalle rakennuskannalle enimmäisrakennusoikeus, jos maatilojen osalta ei ole tarkoitettu sovellettavaksi kohtaa 17.2.

Rantarakentaminen

Luonnosvaiheen tavoin ELY-keskus suosittelee rantarakentamista koskevan luvun alkuun lyhyttä viittausta rannan suunnittelutarpeeseen, eli alueidenkäyttölain 72 §:n mukaiseen rajoitukseen rakentaa rannalle ilman kaavaa. Koska rakennusjärjestysehdotuksen 20 § alkaa "Ranta-alueelle sijoittuvalle rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus talousrakennuksineen" eikä missään kohtaa mainita ranta-alueen rakentamisrajoitetta, voi rakennusjärjestyksen muotoilu pahimmillaan johtaa laittoman rakentamisen lisääntymiseen rannoilla. Rakennusjärjestyksessä on tarpeen tuoda selkeästi esille se,

2.6.2025

että vaikka jokin rakentaminen on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta, ranta-alueella se voi silti vaatia poikkeamisluvan.

Määräyksissä alimmista rakentamiskorkeuksista rannoilla (21.2 §) ehdotetaan nykyisen ohjeistuksen mukaisesti määrittämään rakennuksen alimman lattiatason korkeusaseman sijaan rakennuskohteen alapohjan kapillaarikatkon alapinnan vähimmäiskorkeus (Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014).

Esitetään harkittavaksi, että vähimmäisetäisyyksiä koskevassa 22 §:ssä mainittaisiin myös muut kaavat kuin Joensuun seudun yleiskaava, joka tulee sovellettavaksi vasta, jos alueella ei ole tarkempaa kaavaa. Lukijalle tämä kaavallinen hierarkia ei ole välttämättä tuttu. (Esim. ”Rakennusten sijoittelussa tulee noudattaa alueella voimassa olevaa (ranta-)asema- tai sen puuttuessa yleiskaavaa. Jos alueelle ei ole laadittu tarkempaa kaavaa, noudatetaan voimassa olevaa Joensuun seudun yleiskaavaa.”)

Rakentamisen lupatyypit

ELY-keskus ehdotti luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa tuomaan rakennusjärjestyksessä esille rakentamislain mukaiset lupatyypit sekä aukikirjoittamaan luvanvaraisuusasian siten, että lukijalle on yksiselitteistä millaisia lupia nykyinen laki sisältää (rakentamislupa, sijoittamislupa, poikkeamislupa, maisematyölupa, purkamislupa ja -ilmoitus, puhtaan siirtymän sijoittamislupa) ja millaisissa hankkeissa niitä tarvitaan.

Lupatyyppejä ei ole rakennusjärjestysehdotuksessa esitelty eikä siinä ole vielä tuotu esille sitä, millaiset toimenpiteet vaativat rakentamisluvan. Rakennusjärjestyksessä on ainoastaan lueteltu luvanvaraisuudesta vapautetut toimenpiteet. Suositellaan edelleenkin erittäin vahvasti lisäämään rakennusjärjestykseen kohta, jossa kerrotaan ainakin rakentamisluvasta tai vähintäänkin viittaamaan rakentamisluvanvaraisuudesta säädetyn rakentamislain 42 §:ssä. Rakentamisen luvanvaraisuus lienee yksi keskeisimmistä asioista, joka rakennusjärjestyksen lukijaa kiinnostaa, joten vähimmäisvaatimus on ohjata hänet tämän oleellisen tiedon äärelle.

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa lausumansa myös siltä osin, kuin rakennuksen tai sen osan purkamista koskevassa luvussa (9) olisi tarpeen kertoa purkamisluvasta ja purkamisilmoituksesta. Kun luvussa kerrotaan ainoastaan mitä purkamisessa tulee huomioida ja kuinka purkamistyö toteutetaan, voi lukija jäädä käsitykseen, että purkaa voi halutessaan millaisen kohteen millaiselta alueelta tahansa.

Luvanvaraisuudesta vapautetuksi on mainittu rakennuspaikalle sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä ja pinta-ala enintään 30 m². Laituri sijoittuu pääosin vesialueelle, mutta vesialue ei kuulu rantakiinteistöön kuin poikkeustapauksissa. Olisi

2.6.2025

parempi puhua *oman kiinteistön kohdalle vesialueelle* rakennettavasta laiturista.

Luonto

Rakennusjärjestysehdotukseen on lisätty ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnosta kohta, jonka mukaan luonnonsuojelulain mukaiset hävittämis- ja heikentämiskiellot koskevat myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista. Pidetään tätä tärkeänä nostona rakennusjärjestykseen, mutta samalla ehdotetaan kohtaan lisättäväksi vielä selventävää konkretiaa esimerkiksi muotoilulla ”Rakentajan vastuulla on selvittää ja huomioida rakennuspaikalla esiintyvä lajisto. Esimerkiksi saimaannorpan tai liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka voi estää rakentamisen tai rajoittaa rakennushanketta.”

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.

24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

Lukuun 24.3 Aurinkoenergiajärjestelmät esitetään lisättäväksi, että mikäli järjestelmä vaikuttaa merkittävästi kylä- tai kaupunkikuvaan ja ympäristöön tai jos kohde on suojeltu tai toimenpide kohdistuu arvokkaalle kulttuuriympäristön alueelle, tulee järjestelmälle hakea rakentamislupa ja museoviranomaisen lausunto.

Vastaava määräys museoviranomaisen lausumismahdollisuudesta suojelluissa rakennuksissa ja arvokkaissa kulttuuriympäristöissä esitetään lukuun 24.4 Ilmalämpöpumput koskemaan ilmalämpöpumppuja.

25 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Luvussa luetellaan arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kohta 3) on: ”*maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita*”. Kohta esitetään täsmennettäväksi muotoon ”*maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita sekä maakuntakaavassa ja sen inventoinneissa osoitetut maakunnallisesti merkittävät rakennukset*”.

Listaukseen esitetään lisättäväksi:

2.6.2025

- yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut suojellut rakennukset tai muut kohteet.
- kirkkolaeilla suojellut rakennukset ja rakenteet.
- rakennusperintölailla suojellut rakennukset ja rakenteet.
- valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet ja kohteet (VARK). (VARK-kohteiden oikeudellinen asema on sama kuin RKY- ja VAMA-alueilla).

40 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Luonnosvaiheen tavoin esitetään, että rakennusjärjestykseen tulisi maininta, että kunnan viranomainen voi haettaessa rakennuksen purkamislupaa edellyttää rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen ja kunnon selvittämistä. Kulttuurihistoriallisten arvojen tai kohteen kunnon selvittää alan asiantuntija. Lisäksi esitetään, että mikäli purkukamista sisältävä rakentamislupahakemus koskee suojeltua tai kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi todettua rakennusta, tulisi selvityksistä varata museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Muuta

Pidetään myönteisenä, että ikkunoiden uusimista alumiinisiksi ei suositella ennen vuotta 1970 rakennettuihin rakennuksiin (5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla). Esitetään kuitenkin harkittavaksi, että vastaava asetettaisiin määräykseksi alueilla, jotka ovat Joensuun kaupungin kulttuuriympäristön kannalta arvokkaimpia, kuten Rantakadun historialliset puutalot RKY-alueen sisällä.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut juristi Heikki Holopainen. 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 02.06.2025 12:54

Ratkaisija Holopainen Heikki 02.06.2025 12:54