



Juuan kunta
kirjaamo@juuka.fi

Juuan kunnan lausuntopyyntö 22.5.2025

Juuan kunnan rakennusjärjestys, luonnos 21.5.2025

ASIAN KUVAUS

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 pykälistä 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, ellei kyse ole paloturvallisuuteen liittyvästä etäisyysvaatimuksesta naapurin rajaan.

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.

Juuan kunta on laatinut luonnoksen rakennusjärjestykseksi ja pyytää siitä Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa.

LAUSUNTO

Koska rakentamislain tultua voimaan runsaasti rakentamista jää luvituksen ulkopuolelle, pitää ELY-keskus tärkeänä, että rakennusjärjestyksessä

25.6.2025

tuodaan selkeästi ilmi rakentamislain ja kunnan määrittämä rakentamisen luvanvaraisuus sekä muutenkin rakentamiseen liittyviä yleisiä lähtökohtia. Tässä lausunnossa ELY-keskus esittää muun sisällöllisen kommentoinnin ohella sellaisia nostoja ja huomioita, joiden katsoo olevan tärkeää lähtötietoa esimerkiksi luvasta vapautettua rakennuskohdetta suunnittelevalle. Vaikka jokin rakennuskohde ei enää vaadi rakentamislupaa, se ei silti tarkoita, että voisi rakentaa miten tahansa mihin tahansa. Rakentamisessa on huomioitava monia, esimerkiksi rakennuspaikkaan liittyviä lähtökohtia, kuten esimerkiksi luonnonsuojelulain tai muinaismuistolain asettamat vaatimukset.

Vaikka lait ja asetukset ovat aina voimassa rakennusjärjestyksen kirjauksista ja viittauksista huolimatta, jälkivalvonnalle saattaa olla vähemmän tarvetta, jos keskeisimpiä rakentamisen reunaehtoja on kerrattu tai niihin viitattu myös rakennusjärjestyksen puolella. Rakennusjärjestykset ovat kuitenkin paikallisia ja kunta itse päättää rakennusjärjestyksen lopullisen muodon ja sisällön.

ELY-keskus pitää Juuan rakennusjärjestysluonnoksen rakennetta selkeänä ja kiitettävänä ratkaisuna sitä, että luvuissa on selkeästi esitetty viittauksia kuhunkin asiaan liittyviin lakipykäliin. Erityisen hyvin lukijaa palvelevat asiakirjaan luodut linkit, joiden kautta sähköisen rakennusjärjestyksen lukija pääsee suoraan tutkimaan kyseistä lakia. Myöhemmin tässä lausunnossa esitetään vielä joitain keskeisiä pykäläviittauksia ja -linkityksiä täydentämään rakennusjärjestystä.

Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvontaviranomaista koskevassa luvussa on rakentamislain mukaisesti kerrottu Juuan rakennusvalvontaviranomaisena toimivan hallintosäännössä määrätty lautakunta tai monijäseninen toimielin. Kehotetaan käymään rakennusjärjestys vielä muilta osin läpi sen suhteen, että siinä puhuttaisiin yksiselitteisesti rakennusvalvontaviranomaisesta, eikä esim. lautakunnasta (7.1, 11.1).

Ehdotetaan rakennusvalvontaviranomaista koskevaan lukuun 1.2 lisäämään maininta, tai ainakin viittaus rakentamislain 100 §:ään, jossa on säädetty rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä.

Rakennusten suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat

Ehdotetaan lukuun 1.4 lisättäväksi viittaus myös valtioneuvoston asetukseen rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista ([1063/2024](#)).

Lupakynnyksen alittavat rakennukset

25.6.2025

Pidetään hyvänä ratkaisuna, että rakennusjärjestyksessä on haluttu korostaa ei-luvanvaraisten rakennusten rakentamiseen liittyviä reunaehtoja ja rakentajan vastuuta omassa erillisessä luvussaan. Luvun alussa on todettu, että rakentamislupaa ei tarvita alle 30 m² rakennuksille, ellei se ole asuinrakennus (myös vapaa-ajan asunnot) eikä alle 50 m² katoksille. Suositellaan, että tässä luvussa ainoastaan viitattaisiin luvanvaraisuuden käsittelyyn rakennusjärjestyksen sivulla x, sillä esitetty lyhyt määritelmä on vain osa RakL 42 §:stä. Kyseisen pykälän 2 momentissa säädetään rakentamisluvan tarpeesta myös silloin, *jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta*. Em. tapauksissa luvanvaraiseksi voivat siis tulla myös alle 30-neliöiset rakennukset ja alle 50-neliöiset katokset.

Lisäksi esitetään harkittavaksi, voisiko luvun 1.6 toiseen kappaleeseen sijoittaa jopa esimerkkiluettelon ja linkityksiä keskeisimpiin rakentamisessa huomioitaviin ja sitä rajoittaviin lakeihin, esimerkiksi alueidenkäyttölakiin ([132/1999](#)), luonnonsuojelulakiin ([9/2023](#)), muinaismuistolakiin ([295/1963](#)), rakennusperintölakiin ([498/2010](#)), ympäristönsuojelulakiin ([527/2014](#)), vesilakiin ([587/2011](#)) ja ilmastolakiin ([423/2022](#)), kuitenkin mainiten, että rakentamiseen vaikuttavaa säätelyä on näiden lisäksi myös muiden lakien ja asetusten puolella. Lisäksi kunnan ympäristönsuojelumääräykset voi olla syytä tuoda esille tässä luvussa.

Määritelmistä

Määritelmiä on käsitelty luvussa 2. Luvun otsikossa viitataan rakentamislain 2. lukuun. Koska osa määritelmistä tulee rakentamislain luvusta 2 (esim. kerrosala, väliaikainen rakennus), osa luvusta 1 (rakennus, rakennuskohte) ja osaa ei ole laissa määritelty lainkaan (esim. rakennelma), ehdotetaan lakiviittaus esittämään kunkin määritelmän perässä suorana viittauksena ko. pykälään (esim. RakL 9 §).

Rakennuspaikka on määritelty voimassa olevassa kaavassa, sijoittamisluvassa tai poikkeamisluvassa rakentamiseen hyväksytyksi alueeksi. Kehotetaan täydentämään luetteloon myös rakentamislupa.

Ranta-alue on määritelty rakennusjärjestyksessä leveydeltään 100–200 metrin alueeksi, joka rajoittuu vesistöön. Rantarakentamista koskeva säännös (AKL 72 §) sisältää käsitteet rantavyöhyke ja ranta-alue, jotka ovat täsmälliseltä sisällöltään hieman toisistaan poikkeavat. Käsite ranta-alue kattaa laajemman alueen ja sen käyttäminen on siksi perusteltua rakennusjärjestyksessä. Ranta-alueen metrimääräinen laajuus ei kuitenkaan ole määrättävissä muuten kuin tapauskohtaisesti. Siksi rakennusjärjestyksessä on syytä puhua likimääräisestä laajuudesta tai jopa välttää metrimääräisen laajuuden mainitsemista. AKL 72.1 §:ssä mainitun ”ranta-alueeseen kuuluvan rantavyöhykkeen” suurin mahdollinen

25.6.2025

laajuus on alkuperäisen säännöksen perustelutekstin mukaan 200 metriä (HE 79/1996 vp), mutta ranta-alueen laajuus määrittyy sen mukaan, onko alueelle rakennettu rantaan tukeutuvaa rakentamista niin paljon, että tästä aiheutuu kaavan laatimisen tarve. Ranta-alueen ulottuvuus voi siten tapauskohtaisesti olla 200 metriä laajempikin.

Väliaikaisen rakennuksen määritelmään on kirjattu, että sillä tarkoitetaan rakennusta, jonka rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysyväksi paikallaan enintään 5 vuotta. Kehotetaan korjaamaan loppuosa rakentamislain 10 §:n mukaiseksi: *tarkoitettu pysytettäväksi paikallaan enintään 10 vuotta.*

Rakentamisen luvat

Pidetään selkeänä rakennusjärjestysluonnoksen lukua 3, jossa on käsitelty rakentamislain mukaisia lupatyyppejä ja esitelty rakentamisen luvanvaraisuus. Luvanvaraisuuden esittäminen taulukkomuotoisena luettelona on helposti ymmärrettävä ja nopealukuinen esitysasu.

Taulukosta puuttuvat kuitenkin RakL 42 § 2 momentissa luvanvaraisiksi säädetty uudisrakentamisen kohteet. Asiasta on kuitenkin kerrottu ennen taulukkoa olevissa luvun 3.1 kolmannessa ja neljännessä kappaleessa. Ehdotetaan harkittavaksi, että nämä asiat joko lisättäisiin tai kokonaan siirrettäisiin taulukkoon. Nykyisessä muotoilussaan luvanvaraisuusasia ei selviä pelkästään taulukosta (vaikka luvun 3.1 alussa todetaan, että rakentamislupaa edellyttävät toimenpiteet on esitetty taulukossa).

Ehdotetaan muuttamaan virkettä "Rakentamisen tai rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksenä on rakennuspaikka, jolla on *jäljellä* hankkeeseen tarvittava rakennusoikeus" muotoon "jolla on *olemassa* hankkeeseen tarvittava rakennusoikeus". Lisäksi ehdotetaan tähän kappaleeseen tai sopivaan kohtaan luvussa 3.1 lisäämään viittaus RakL 44–45 §:iin, joissa on käsitelty sijoittamisen edellytyksiä ja rakennuspaikkaa koskevia vaatimuksia.

Luvanvaraisuustaulukossa on käytetty esimerkiksi talousrakennuksia ja katoksia koskeissa kohdissa rakennuskohteen kokoon liittyen merkintää >, eli "suurempi kuin". Huomautetaan, että rakentamislakiin (42 §) nämä kokomääritelmät on kirjoitettu muotoon "kooltaan vähintään". Toisin sanoen myös 30-neliöinen rakennus tai 50-neliöinen katos vaativat rakentamislupaa, eli merkin tulisi olla *yhtä suuri tai suurempi kuin* eli ≥. Sama merkintätapa tulee huomioida myös maston ja piipun korkeutta sekä mainoslaitetta koskeissa kohdissa.

Rakentamislaisissa on rakennuksille esitetty 30 m²:n kokokynnyksen lisäksi vaihtoehtoinen lupakynnys, 120 m³. Tämä tulisi lisätä luvanvaraisuustaulukkoon.

Taulukossa on kohta "esiintymislava, jäte- tai varastokatos tms. avoin rakennelma". Tämän lupakynnykseksi on esitetty 30 m². Sen sijaan

25.6.2025

erillisen katoksen lupakynnykseksi on kirjattu 50 m². Rakentamislakiin on lupakynnykseksi määrätty kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos eikä eritelty katoksia. Rakennusjärjestyksessä ei voi määrätä rakentamisluvanvaraisuudesta 42 § 1 momentin listauksesta poiketen. Sen sijaan jos rakentamisella voidaan katsoa olevan RakL 42 § 2 momentin mukaisia vaikutuksia esimerkiksi kaupunkikuvaan tai ympäristönäkökohtiin, voidaan rakentamislupaa edellyttää pienemmiltäkin katoksilta.

Rakentamislupataulukossa on osoitettu luvanvaraiseksi "rakennuksen laajentaminen lisäämällä kerrosalaa tai tilavuutta". Rakentamislain 42 § 3 momentin tarkka muotoilu on kuitenkin "Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä *rakennuksen laajentamiseen tai* sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen". Toisin sanoen luvanvaraista on muukin laajentaminen kuin kerrosalan lisääminen.

Yleisörakennelmia koskien "urheilupaikka, kokoontumispaikka, asuntovaunualue" on taulukossa kahdesti. Taulukkoa ehdotetaan muotoiltavan tältä osin myös siten, että RakL 42 §:n 1 momentin neljäs kohta sisältyisi taulukkoon. Kyseisessä kohdassa määrätään, että rakentamislupaa edellyttää yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.

Laiturin osalta lupataulukossa on kokokynnystä ilmaisevan 30 m²:n edelle lipsahtanut "pienempi kuin" -merkki. Kaiketi luvanvaraiseksi haluttiin määrätä tätä kynnystä suuremmat laiturit.

Sijoittamislupaa koskevassa luvussa 3.2 on viittaus rakentamislain 62 §:ään, jossa käsitellään sijoittamislupahakemusta. Luvussa tulisi olla viittaus myös RakL 43 §:ään.

Purkamislupaa ja -ilmoitusta koskevassa luvussa kaksi viimeistä kappaletta on toistettu kaksi kertaa.

Maisematyölupaa koskevassa kohdassa on lueteltu tilanteet, joissa maisematyölupaa edellytetään. Siitä puuttuu maininta ranta-asemakaavasta (jos ranta-asemakaavassa niin määrätään) ja toisaalta maininta siitä, että yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella lupaa ei tarvita. Ehdotetaan lisäksi, että kohdassa viitattaisiin RakL 53 §:n lisäksi myös RakL 54 §:ään, jossa on käsitelty maisematyöluvan myöntämisedellytykset.

Poikkeamislupaa koskeva lyhyt luku 3.5 on sinänsä riittävä, kun mukana on myös viittaus rakentamislain ao. pykälään. Ehdotetaan kuitenkin, että rakennusjärjestyksen lopussa luvussa 11.1 oleva maininta "Erityisestä syystä voidaan myöntää poikkeus tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä rakentamislain mukaisesti. Poikkeamista on haettava erillisellä hakemuksella ja sen käsittelee hallintosäännössä mainittu viranomainen" poistettaisiin tai tarpeellisilta osin yhdistettäisiin lukuun 3.5.

25.6.2025

Rakennusjärjestys on rakentamislain nojalla annettu määräys, ja RakL 57 § koskee siten myös rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeamista.

Puhtaan siirtymän sijoittamislupaa koskevassa luvussa 3.6 on lueteltu RakL 43 a §:n sisältö osittain. Pidetään hyvänä, että luvussa on täydennyksenä viittaus ja linkki kyseiseen lakipykälään. Ehdotetaan lisäämään kohtaan viittaus myös RakL 46 a §:ään, jossa on määrätty puhtaan siirtymän sijoittamisluvan myöntämisedellytyksistä.

Rakennusten sijoittuminen ja korkeusasema

Alimmista rakentamiskorkeuksista rannoilla on määrätty luvussa 4.2. Ehdotetaan harkitsemaan, että rantoja koskeva osuus siirrettäisiin rantarakentamista koskevaan lukuun, jolloin kaikki rantarakentamiseen liittyvät määräykset löytyisivät samasta paikasta. Lukuun 4.2 voisi jättää vain viittauksen asian käsittelyyn sivulla x.

ELY-keskus on toimittanut rakennusvalvonnoille 17.1.2025 esimerkkimuotoilun alimman rakentamiskorkeuden määrittämiseksi rannoilla (Teams-kanava P-K rakennusvalvontayhteistyö). Ehdotetaan tutustumaan ja harkinnan mukaan hyödyntämään.

Esteettömyys

Halutessa esteettömyyttä koskevaan lukuun 4.3 voi lisätä viittauksen ja linkin myös valtioneuvoston asetukseen rakennuksen esteettömyydestä ([241/2017](#)).

Autopaikat

Liikkumisesteisten autopaikkoja koskeva osuus (luvun 5.6 toinen kappale) vaikuttaisi mukailevan valtioneuvoston asetusta rakennuksen esteettömyydestä ([241/2017](#)). Muotoilu on kuitenkin hieman erilainen asetukseen nähden ja voi jättää vaikutelman, että kaikilla autopaikoilla varustetuilla rakennuksilla tulisi olla liikkumisesteisten autopaikkoja. Asetuksen kyseinen kohta ei koske omakotitaloa, paritaloa eikä kaupunkipientaloa. Rakennusjärjestyksen asiaa koskeva kohta selkiytyisi luvun 5.6 toisen kappaleen ensimmäisen virkkeen poistamisella. Lisäksi kohdassa voisi viitata em. asetukseen.

Sähköautojen latauspisteitä koskevaan kohtaan esitetään lisättäväksi viittaus lakiin rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä ([733/2020](#)).

Rakentamisen määrä asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella

25.6.2025

Luvussa 6.2 on käsitelty rakentamisen määrää asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella. Pidetään hyvänä rakennusoikeuden määrittämistapaa; se perustuu rakennuspaikan pinta-alan (10 %), mutta rakennusoikeudelle on kuitenkin annettu kerrosneliömetrimääräinen enimmäisraja (500 m²) sekä pieniä, vanhoja rakennuspaikkoja ajatellen vähimmäisrakennusoikeus (250 k-m²). Esitetään harkittavaksi, että luvussa määritettäisiin myös kerrosluvusta, kuten rantarakentamista koskien on tehty.

Maatilojen rakennusoikeutta koskien on rakennusjärjestyksessä määrätty, että maa- tai metsätalouskäytössä olevan maatilatilakeskukseen saa rakentaa maatilatalouden harjoittamiseen tarkoitettuja tuotanto- ja talousrakennuksia sekä siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Suositellaan, että myös maatilarakentamiselle ja maatilamatkailulle määritettäisiin rakennusjärjestyksessä enimmäisrakennusoikeus. Tätä suuremmat hankkeet, jotka vaativat yleensä muutenkin tarkempaa harkintaa, voidaan ratkaista poikkeamislupamenettelyllä.

Suunnittelutarvealueet

Rakennusjärjestysluonnoksessa ei ole määritetty suunnittelutarvealueita, vaan kunta tarkastelee sijoittamisen edellytykset RakL 46 §:n mukaisesti AKL 16 § 1–2 momenttien mukaisissa tapauksissa. Ehdotetaan suunnittelutarvealueita koskevaan lukuun lisättäväksi maininta siitä, että sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueilla tutkitaan rakentamisluvan yhteydessä tai hakijan niin pyytäessä erillisellä sijoittamisluvalla.

Rantarakentaminen

Kehotetaan lisäämään lukuun viittaus ja linkitys alueidenkäyttölain 72 §:ään.

Ranta-alueen rakennuspaikkaa koskeva luku 7.1 alkaa katkelmalla AKL 72 §:stä, jonka mukaan 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. Tämän jälkeen todetaan, että uuden rakennuspaikan muodostaminen kaavoittamattomalle ranta-alueelle vaatii poikkeamispäätöksen. On hyvä tuoda esille alueidenkäyttölain mukainen kieltä rakentaa ranta-alueelle ilman rakentamisluvan myöntämisen perusteena käytettävää kaavaa. AKL 72 §:ssä on kuitenkin säädetty kiellon lisäksi myös siitä rakentamisesta, jota rannan suunnittelutarve (=rakentamisen ratkaiseminen kaavalla tai poikkeamisluvalla) ei koske. Tällaista on mm. olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin sijoittuvan talousrakennuksen rakentaminen.

25.6.2025

Rakennusjärjestysluonnoksessa mainittu poikkeamisluvan tarve ei koske pelkästään uuden rakennuspaikan muodostamista. Myös esimerkiksi asuinrakennuksen uusiminen olemassa olevalla rakennuspaikalla vaatii AKL 72 §:n mukaan poikkeamisluvan. Lisäksi voi olla tarpeen harkita, onko ilmaisu ”uuden rakennuspaikan muodostaminen” lukijalle tarpeeksi selvä ja ymmärtääkö esimerkiksi pienen rantasaunan rakentamista suunnitteleva, että sellaisen rakentaminen kaavoittamattomalle, ennestään rakentamattomalle ranta-alueelle vaatii poikkeamisluvan.

Rantarakennuspaikan kokoa ollaan pienentämässä huomattavasti Juuan voimassa olevaan rakennusjärjestykseen verrattuna (5000 m²). Rakennuspaikan koosta on rakennusjärjestysluonnoksessa määrätty siten, että uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3000 m² ja vähintään 2500 m², mikäli kiinteistö liitetään yleiseen viemäriin. Koska rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituudeksi on määrätty 50 metriä ja rakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta on määrätty vähintään 40 metriä, pidetään etenkin 2500 m²:n rakennuspaikkakokoa melko pienenä. Rakennuksen sijoittelulle ei jää tällöin paljoa harkinnanvaraa, kun etäisyyden kiinteistön rajasta tulee olla 4 metriä.

Rakentamisen määrästä on säädetty luvussa 7.2 siten, että *rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen, kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 4 päärakennuksen käyttötarkoitukseen liittyvää talousrakennusta mukaan lukien rakennukset ja rakennelmat, jotka eivät kokonsa puolesta edellytä rakentamisluvan hakemista.*

Rakennusjärjestyksessä voi määrätä ainoastaan lupaa edellyttävien rakennusten lukumäärästä. Vain kaavoituksella voidaan määrätä lupaa edellyttämättömien rakennusten lukumäärästä.

Rantarakentamisen sijoittumisesta on määrätty siten, että *yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m², saa rakentaa 15 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, milloin se jätevesien käsittelyn osalta on mahdollista.* Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä ainoastaan rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sijoittamisesta (RakL 17 § 3 mom, 2. kohta).

Rakennusjärjestyksen puolella ei voi määrätä myöskään lähtökohtaisesti katoksineen enintään 20 m² suuruisten rakennusten ja rakennelmien sijoittamisesta, ellei tällainen rakennus ole rakentamisluvanvarainen RakL 42 § 2 momentin perusteella.

Haluttaessa rakennusjärjestyksessä voisi määrätä rantaviivasta katsottuna x metrin syvyydestä istutettavasta tai luonnonmukaisesta kaistaleesta. Tämä sopeutuisi rakentamislain 17 § 3 mom viidenteen kohtaan, jonka mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea muun muassa istutuksia. Tämänkaltaisen määräys saattaisi auttaa hillitsemään tiiveimpiä pikkurakennusten keskittymiä rannan tuntumassa.

Luvussa 7.4 on käsitelty laitureita, ja määrätty, että omalle kiinteistölle saa rakentaa enintään 15 metriä pitkän ja enintään 30 m²:n suuruisen laiturin.

25.6.2025

Koska vesialue harvoin kuuluu rakennuspaikan kiinteistöön, ehdotetaan muutettavaksi ”oman kiinteistön kohdalla sijaitsevalle vesialueelle”.

Rakentaminen asemakaava-alueella

Huomioidaan myös lukua 8.1 koskien, että luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten määrästä ei voida määrätä rakennusjärjestyksellä, vaan ainoastaan kaavoituksella.

Mikäli Juuassa on voimassa sellaisia asemakaavoja, joissa ei ole määrätty jonkin rakennuspaikkatyyppin rakennusoikeudesta, ehdotetaan harkittavaksi asiasta määräämistä tässä kohdassa.

Luontoarvojen huomioiminen

Luvussa 9.6 on käsitelty lyhyesti luontokohteita. Esitetään lisättäväksi tarkentava kappale luontotyyppien ja eliölajien suojelusta sekä Natura-alueiden huomioimisesta rakentamishankkeiden yhteydessä. Muotoilu voi olla esimerkiksi seuraavanlainen:

”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 luontotyyppien (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.”

Vähintäänkin ehdotetaan lisäämään lukuun viittaus ja linkki luonnonsuojelulakiin ([9/2023](#)).

Muita huomioita

Ehdotetaan lisäämään rakennusjärjestykseen sivunumerot.

Kulttuuriympäristöt

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

25.6.2025

3.3 Purkamislupa ja purkamisilmoitus

Rakennusjärjestysluonnoksessa todetaan, että *"rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää hakijan selvitystä rakennuksen tai sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta käsiteltäessä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta tai purkamisilmoitusta."* Rakennusjärjestykseen olisi hyvä lisätä maininta, että kunnan viranomainen voi haettaessa rakennuksen purkamislupaa edellyttää rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen selvittämisen lisäksi myös kuntoselvityksen laatimista. Kulttuurihistoriallisten arvojen tai kohteen kunnon selvittää alan asiantuntija.

3.4 Maisematyölupa

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.

4.6 Aurinkovoima

Kohtaan esitetään lisättäväksi, että suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun tai tien puoleiselle sivulle.

4.8 Teknisten laitteiden sijoittaminen

Esitetään lisättäväksi, että suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun tai tien puoleiselle julkisivulle. Lisäksi rakennusjärjestyksessä olisi hyvä mainita, että arvokkaassa kulttuuriympäristössä ja suojelluissa rakennuksissa ilmalämpöpumpun asentaminen edellyttää museoviranomaisen lausunnon.

Muuta

Jotta Juuan arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvoja voitaisiin vaalia, esitetään Joensuun kaupungin rakennusjärjestystä (2020) ja esim. Nurmeksen rakennusjärjestysehdotusta (2025) mukaillen rakennusjärjestykseen määräys, että ennen vuotta 1970 valmistuneiden rakennusten ikkunoiden uusimista alumiinisiksi ei sallittaisi Juuan kirkonkylän vanhan keskustan valtakunnallisesti merkittävillä rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Kunnan muilla alueilla ja muissa kohteissa vastaavan voisi esittää suosituksena.

25.6.2025

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

Jakelu

Juuan kunta

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Pohjois-Savon ELY-keskus

Tämä asiakirja POKELY/272/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument POKELY/272/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Parikka Maija 25.06.2025 13:49

Ratkaisija Sarkoranta Satu 25.06.2025 07:37