

## Heinäveden kunnan rakennusjärjestyksen päivittäminen

Tekninen lautakunta 28.01.2025 § 5

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Luostarinen, Kermanrannantie 7, 79700 Heinävesi, gsm 040 355 6320, email: mikko.luostarinen@heinavesi.fi

Heinäveden kunta on aloittanut uudistamaan rakennusjärjestystään 1.1.2025 voimaantulleen rakentamislain mukaiseksi. Rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 20.11.- 20.12.2024 välillä ja siitä on pyydetty lausunnot keskeisiltä osallisilta.

Rakennusjärjestys on rakentamislakia (RakL 751/2023), maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL 132/1999), 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölakia, maankäyttö- ja rakennusasetusta (MRA 895/1999) ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Sen tehtävänä on antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä, jotka toimivat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen ohjeena alueella (RakL 17 §). Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävilläoloaikana yhteensä 5 kpl lausuntoja. Lausuntojen keskeinen sisältö on esitetty lausunnoittain ohessa. Lausunnot kokonaisuudessaan esitellään lautakunnan kokouksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapuneet lausunnot:

### Metsähallitus

Tiivistetysti Metsähallitus pyytää huomioimaan kuntaa rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä saimaannorpan erityisesti suojeltavana lajina ja sisällyttämään pesätiheysaineiston rakennusjärjestykseen sekä huomioimaan saimaannorpan lisääntymis- ja levähdyspaikat osana lupaharkintaa.

### Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

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

- 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.

#### Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Ei lausuttavaa.

#### Pohjois-Savon ELY-keskus

Pohjois-Savon ELY-keskuskus pyytää lausunnossaan huomioimaan, että liikennjärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiset maankäyttörajoitukset säilyvät ennallaan, vaikka rakentamistoimenpiteelle ei rakentamislain mukaista lupaa tarvitakaan. Lausunnossa korostetaan rakennusjärjestyksen ja viestinnän tarvetta em. asiassa ja muiden rakentamista koskevien lakien osalta sekä maantiekiiinteistöjen tunnistamista lain tarkoittamana naapurina ja tästä johtuvien lausuntojen ja kuulemisten pyytämistä viranomaiselta.

#### Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Tiivistetysti P-K ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että se kannustaa kuntaa yleisesti rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä myös uuden rakentamislain vaikutusten ja voimaantulon tiedottamiseen. Lausunnossa pyydetään huomioimaan, että vanha rakennusjärjestys on voimassa lain voimaan tulon jälkeen vain niiltä osin kuin se ei ole ristiriidassa lain kanssa. Tästä syystä rakennusjärjestys on syytä saattaa ajantasalle viipymättä. Vanhasta rakennusjärjestyksestä suositellaan laatimaan työkappaleeksi myös riisuttu versio, jossa on vain lain voimaan tulon jälkeen pätevät määräykset. Lausunnossa todetaan myös, että rakennusjärjestyksen ohjausvaikutuksia on kavennettu rakentamislain nk. korjaussarjan julkaisulla, jonka mukaan rakennusjärjestyksellä ei voida enää antaa sellaista rakentamista koskevia määräyksiä, jotka eivät rakentamislain mukaan edellytä lupaa. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat näissä tapauksissa koskea muun muassa rakentamistapaa, istutuksia, aitoja rakennetun ympäristön hoitoa, paloturvallista etäisyyttä ja vesihuollon järjestämistä.

---

Rakennusvalvonta on huomionut saadut lausunnot osana rakennusjärjestyksen uudistamista koskevaa prosessia. Rakennusvalvonta on laatinut Heinäveden kunnan rakennusjärjestyksen luonnoksen, joka on tarkoitus asettaa yleisesti nähtäville 5.2.- 6.3.2025 väliseksi ajaksi, soveltaen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §. Rakennusjärjestyksen luonnoksesta pyydetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta lausuntoja ja luonnoksesta voi esittää mielipiteensä.

Luonnosvaiheen jälkeen saadun palautteen ja yhtäaikaaisesti toteutettavan vaikutusten arvioinnin perusteella laaditaan rakennusjärjestyksen ehdotus,

jonka kunnanhallitus asettaa rakentamislain 19 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 § mukaisesti nähtäville.

Rakennusjärjestysluonnos on pöytäkirjan liitteenä. Lisäksi kokouksessa esitellään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja rakennusjärjestyksen laadintaprosessin tausta-aineisto.

Esittelijä Tekninen johtaja Luostarinen Mikko

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää asettaa Heinäveden kunnan rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtäville mielipiteitä varten 5.2.-6.3.2025 väliseksi ajaksi, ja pyytää luonnoksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta lausunnot.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 14.04.2025 § 91

Valmistelija Tekninen johtaja Mikko Luostarinen, Kermanrannantie 7, 79700 Heinävesi, puh. 040 355 6320, email: mikko.luostarinen@heinavesi.fi

Heinäveden kunnan rakennusjärjestyksen päivityksen luonnos on ollut nähtävillä 5.2 – 6.3.2025 välisen ajan lausuntoja ja mielipiteitä varten. Rakennusjärjestysluonnoksesta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta. Lausuntoja saatiin yhteensä 6 kpl. Lausunnon antoivat Metsähallitus, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan ympäristöterveys, Pohjois-Savon ELY-keskus ja Väylävirasto. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa rakennusjärjestysluonnokseen.

Lausuntojen keskeiset sisällöt lausunnon antajittain ja lausunnon vaikutukset rakennusjärjestysehdotukseen.

#### Metsähallitus

Metsähallitus on korostanut rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä antamassaan lausunnossa saimaannorpan pesintärauhan huomioimisen tärkeyttä laadittavassa rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksen luonnoksessa asia on todettu sivulla 22 asianmukaisesti, eikä Metsähallituksella ole luonnoksesta huomautettavaa.

*Rakennusjärjestyksen ehdotukseen ei ole ollut tarpeen tehdä muutoksia Metsähallituksen lausunnon perusteella.*

#### Pohjois-Karjalan ELY-keskus

POKELY on antanut rakennusjärjestysluonnoksesta yksityiskohtaisen sisällöllisen kommentoinnin sekä tuonut esille sellaisia huomioita, joiden se katsoo olevan tärkeää informatiivista lähtötietoa rakennuskohdetta suunnittelevalle. ELY-keskuksen lausunnossa korostetaan, että rakentamisessa on huomioitavana monia rakennuspaikkaan ja rakentamisen lainsäädäntöön liittyviä lähtökohtia, jotka ovat voimassa rakennusjärjestyksestä huolimatta. Rakennusjärjestyksessä olisi suotavaa kerrata keskeisimpiä rakentamisen reunaehtoja, vaikka rakentamisen luvanvaraisuus ei rakentamislain kynnystä ylittäisikään. Ely-keskuksen lausunto käsittää 18 pääkohdan alle kootun perustellun ja

rakennusjärjestysluonnokseen yksilöidyn teknisen ja sisällöllisen tarkastelun sekä muutosehdotukset rakennusjärjestysehdotukseen.

*Rakennusvalvonta on tarkastellut rakennusjärjestyksen luonnosta ja tehnyt siihen ELY-keskuksen lausunnossa esille nostamat teknisluonteiset korjaukset virheellisten lainsäädännöllisten viittausten osalta ja tarkastellut muun rakennusjärjestyksen sisällön lausunnossa esille nostettujen keskeisten seikkojen osalta. Rakennusjärjestysehdotus vastaa sisällöltään pääpiirteittäin ELY-keskuksen lausunnossa esille nostamiin huomioihin.*

#### Pohjois-Karjalan ympäristötoimi

ympäristötoimen lausunnossa on korostettu rakennusjärjestyksen vaikutusmahdollisuuksia ympäristöterveydenhuollon ja valvonnan osa-alueella. Ympäristöterveys nostaa esille, että rakennusjärjestyksessä on syytä kiinnittää huomiota tulisijojen ja niiden kautta leviävän savun aiheuttamiin haittoihin, öljyjäähdytteisten muuntamoiden ympäristöriskeihin sekä jätehuollon ja kiinteistökompostoinnin rakenteiden toteutukseen ja kunnossapitoon. Lisäksi pyydetään huomioimaan terveysvalvonnan osallistumismahdollisuus rakennusvalvonnan katselmuksille.

*Rakennusvalvonta on tarkastellut rakennusjärjestyksen sisältöä lausunnon perusteella ja toteaa, että savupiipun ja hormin rakentamisen luvanvaraisuus määräytyy rakentamislain perusteella. Alle luvanvaraisuuden jäävien muuntamoiden osalta muusta lainsäädännöstä johtuva maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto on voimassa myös näiden osalta, eikä sitä ole erikseen katsottu tarpeelliseksi korostaa rakennusjärjestyksessä. Rakennetun ympäristön kunnossapitoa on rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan nostettu esille rakennusjärjestyksessä verrattain näkyvästi, tämä käsittää myös jätteiden keräämiseen tarkoitetut katokset ja rakennelmat. Rakennusvalvonta voi lainsäädännön perusteella kutsua katselmuksille tarpeelliset viranomais tahot, eikä tätä ole tarpeen erikseen korostaa rakennusjärjestyksessä.*

#### Pohjois-Savon ELY-keskus

Pohjois-Savon ELY-keskus antoi lausunnon liikennevastuualueen toimesta. ELY-keskus pitää hyvänä rakennusjärjestyksen (Rakennusten sijoittuminen ja korkeusasema) lueteltuja rakennusten vähimmäisetaisyyksiä maanteiden ja yksityisteiden keskilinjaan ja siihen liittyviä kirjauksia. Lausunnossa todetaan, että kyseisessä kohdassa olisi syytä mainita, että sekä rakennuksien että rakennelmien sijoittamista rajoittavat myös maantien suoja- ja näkemäalueita koskevat etäisyydet (laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44–46 §). Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ollut muuta huomautettavaa rakennusjärjestysluonnoksesta.

*Rakennusvalvonta on lisännyt toivotun maininnan rakennusjärjestysehdotukseen.*

#### Väylävirasto

Väylävirasto kommentoi ja lausui rakennusjärjestysluonnosta rautateiden näkökulmasta. Väylävirasto pyytää huomioimaan Ratalain 110/2007, 4 luvun, jossa on kerrottu radan läheisyyteen rakentamisesta huomioitavista rajoitteista, kuten 30 m suojaetäisyydestä ja tasoristeysten näkemäalueiden säilyttämisestä.

*Rakennusvalvonta on tehnyt rakennusjärjestysehdotukseen kyseisen viittauksen ratalakiin 110/2007.*

Rakennusvalvonta on valmistellut saatujen lausuntojen perusteella Heinäveden kunnan rakennusjärjestyksen ehdotuksen ja esittää sen nähtäville asettamista lausuntoja ja muistutuksia varten ajalle 17.4 – 20.5.2025. Rakentamislain 19 § mukaisesti rakennusjärjestyksen ehdotuksesta on pyydetty lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa.

Esittelijä Kunnanjohtaja

Päätösehdotus Kunnanhallitus

1) merkitsee tietoonsa Heinäveden kunnan rakennusjärjestyksen luonnoksesta saadut lausunnot

2) hyväksyy esitetyn rakennusjärjestyksen ehdotuksen ja päättää asettaa sen nähtäville rakentamislain 751/2023 § 19 mukaisesti nähtäville ajalle 17.4 – 20.5 mielipiteitä varten ja pyytää rakennusjärjestyksen ehdotuksesta tarpeelliset lausunnot.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tekninen johtaja Mikko Luostarinen oli kokouksessa kuultavana tämän asian osalta.

Kunnanhallitus 16.06.2025 § 159

Valmistelija Tekninen johtaja Mikko Luostarinen, Kermanrannantie 7, 79700 Heinävesi, puh. 040 355 6320, email: mikko.luostarinen@heinavesi.fi

Heinäveden kunnan rakennusjärjestyksen ehdotus on ollut nähtävillä ajalla 17.4 – 20.5.2025 mielipiteitä varten ja siitä on pyydetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta lausuntoja.

Rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saatiin nähtävillä oloaikana yhteensä 5 kpl lausuntoja, mielipiteitä ehdotuksesta ei jätetty.

Pohjois-Karjalan ympäristöterveys, Pohjois-Savon ELY-keskus ja väylävirasto ilmoittivat lausuntonaan, että heillä ei ole ehdotukseen lausuttavaa tai huomautettavaa.

#### Pohjois-Karjalan sähkönsiirto Oy lausunto

Pinta-alaltaan alle 30 neliometriä olevat puistomuuntamot on luokiteltava rakennelmaksi, joka ei vaadi rakennuslupaa. Puistomuuntamo ei käytä rakennusoikeutta. Rakennusjärjestykseen tulisi kirjata mahdollisimman selkeät tukilinjat koskien sähköverkkoon kuuluvien rakennusten ja rakennelmien luvanvaraisuutta. Selkeä pääsääntö tulisi olla, että tavanomaisilta muuntamorakennuksilta, pylväs- ja kaappirakennelmilta ei edellytetä rakentamislupaa. 110kV, 20kV ja 0,4kV johtojen sekä muuntamoiden läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta täytyy pyytää lausuntopyyntö.

*Rakennusvalvonta toteaa, että luvanvaraisuus määräytyy rakentamislain mukaisesti, joka on huomioitu myös rakennusjärjestyksessä.*

*Lähtökohtaisesti lausunnossa viitatus, alle 30 m<sup>2</sup> rakennukset ja*

*rakennelmat on vapautettu luvanvaraisuudesta. Lausuntojen tarve sähkölinjojen läheisyyteen rakennettaessa on huomioitu rakennusjärjestyksen kohdassa 3.9 – Johdot ja rakenteet.*

#### Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto

ELY-keskuksen mukaan ehdotuksessa on huomioitu hyvin luonnosvaiheen lausunto. ELY-keskus ehdottaa kuitenkin rakennusjärjestykseen pieniä muutoksia ja tarkennuksia, jotka ovat luonteeltaan lähinnä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia sekä määritelmien selvennyksiä. Lausunnon osalta tehtyjä muutoksia on esitetty huomioiden jälkeen kursivoilla.

- Rakennuspaikkaa ja sen muodostumista koskevaan määritelmään kehoitetaan lisäämään termi ”luvituksessa tai rakentamisluvalla”.

*Lisätty viittaus rakentamislupaan.*

- Rakentamisen luvat lukuun on esitetty useampia teknisluonteisia korjauksia ja viitauksia.

*Lisätty esitetyt viittaukset lainsäädäntöön ja rakentamisen luvanvaraisuutta koskevaa taulukkoa päivitetty lausuntoa vastaavasti.*

- Autopaikkoja koskevaan kohtaa on esitetty täsmennettäväksi

*Tehty lausunnossa esitetty korjaus tekstiin ja viitattu asetukseen.*

- Rakentamisen määrää asemakaava – ja ranta-alueen ulkopuolella on esitetty laskettavaksi 1000 k-m<sup>2</sup> maakunnassa yleisesti käytössä olevaan 500 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi on suositeltu asettamaan tuotanto-, talous- ja maatilamatkailurakennuksille väljätkö enimmäisrakennusoikeus.

*Rakentamisen määrän osalta on pysytetty ehdotuksen mukainen rakennusoikeus. Perusteena Heinävedellä käytössä ollut, voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä esitetty rakennusoikeus. Rakennusvalvonnan mukaan rakennusoikeuden määrä ei ole johtanut vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen haja-asutusalueella asemakaavan ulkopuolella. Tuotanto- ja maatilamatkailua koskevaan rakennusoikeuden määrään on lisätty täsmennys ja viitattu rakennusvalvontaviranomaiseen ”Edellä mainitun estämättä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa:*

- o *tilalla harjoitettavaa maa- ja metsätaloutta, hevostaloutta tai muuta niihin verrattavaa elinkeinoa palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia sekä maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.*
  - o *kaksi asuinrakennusta maatilatalouskeskuksen yhteyteen.*
- Suunnittelutarvealueella toteutettavan sijoittamisen edellytysten tarkasteluun on esitetty tarkennuksia.

*Tehty lausunnossa esitetyt tarkennukset.*

- Rantarakentamista koskevaan lukuun on esitetty tarkennuksia poikkeamislupia ja käyttötarkoituksen muutoksia koskeviin kohtiin

*Tekstiä on selvennetty lausunnossa huomautetun periaatteen mukaisesti.*

- Talousrakennusten määrä asemakaava-alueella ja ranta-alueella (4 kpl) kohta on ongelmallinen, koska alle lupakynnyksen jäävien rakennusten osalta ei voi antaa niiden määrää koskevia määräyksiä rakennusjärjestyksessä. Koskisi vain lupakynnyksen ylittäviä rakennuksia.

*Rakennusvalvonta katsoo, että lukumäärää koskeva viittaus on aiheellinen ja huomioidaan myös vireillä olevissa kaavoissa tai muutokseen tulevista kaavoissa.*

- Kulttuuriympäristöjä koskevaan kohtaan esitetään lisättäväksi valtakunnalliset merkittävät arkeologiset alueet.

*Lisätty lausunnossa esitetty viittaus.*

Rakennusvalvonta on valmistellut rakennusjärjestyksen lopulliseen hyväksymiskäsittelyä vastaavaan muotoon ja toteaa, että rakennusjärjestyksen ehdotukseen tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä teknisluonteisia korjauksia, täsmennyksiä sekä viittausten lisäyksiä, eikä näiden perusteella ole tarpeen asettaa rakennusjärjestystä uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Rakennusjärjestys esitetään hyväksyttäväksi RakL 19 § mukaisesti. Rakennusjärjestys tulee voimaan, kun valtuuston hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus,  
1) merkitsee tietoonsa Heinäveden kunnan rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saapuneet lausunnot ja hyväksyy tehdyt muutokset ja korjaukset,  
  
2) esittää valtuustolle rakennusjärjestyksen hyväksymistä RakL 19 § mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tekninen johtaja Mikko Luostarinen oli kokouksessa kuultavana tämän asian osalta.

Valtuusto 23.06.2025 § 57  
21/10.03.00.00/2025

Valtuuston esityslistan liitteenä Heinäveden kunnan rakennusjärjestys.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle rakennusjärjestyksen hyväksymistä RakL 19 § mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin kunnanhallituksen esitys.