

KONTIOLAHDEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Ehdotusvaiheen

palautetiivistelmä 2.4.2025

Sisällys

1.	PKS Sähkönsiirto Oy	3
2.	Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo.....	3
3.	Pohjois-Karjalan ELY-keskus	4
4.	Pohjois-Karjalan radiokerho ry	7
5.	Ei huomautettavaa.....	8
6.	Ei lausuntoa	8
7.	Muut muutokset	8

1. PKS Sähkönsiirto Oy

PKS Sähkönsiirto Oy ehdottaa lausunnossaan 11.12.2024 kirjattavaksi rakennusjärjestykseen mahdollisimman selkeästi sähköverkkoon kuuluvien rakennusten ja rakennelmien luvanvaraisuuden tulkintalinjat. Selkeä pääsääntö tulisi lausujan mielestä olla, että tavanomaisilta muuntamorakennuksilta, pylväs- ja kaappirakennelmilta ei edellytetä rakentamislupaa.

Vastine:

Lisätty rakennusjärjestykseen, että puistomuuntamoihin sovelletaan samoja määräyksiä kuin rakennuksiin, eli kooltaan alle 30 neliöinen puistomuuntamo ei rakentamislupaa tarvitse, ellei se sijoitu maisemallisesti arvokkaaseen tai suojeltuun ympäristöön tai ellei se esimerkiksi ympäristövaikutusten tai teknisten ominaisuuksiensa vuoksi edellytä viranomaisvalvontaa. Vaikka tämä vapauttaa valtaosan tavanomaisista, pienistä puistomuuntamoista rakentamislualta, ei rakennusjärjestyksessä voida ilmoittaa, ettei puistomuuntamo rakentamislupaa tarvitsisi – asia edellyttää tapauskohtaista harkintaa ja esimerkiksi ympäristössä, jossa on kaavassa suojelumerkintä, puistomuuntamon rakentaminen voi edellyttää rakentamisluvan. Kaavasta tai muusta rakentamisen määräyksestä poikkeaminen voi lisäksi johtaa poikkeamisluvan tarpeeseen.

Sähköpylväiltä ja pienikokoisilta sähkökaapeilta ei sen sijaan ole aiemminkaan edellytetty rakennusvalvonnan lupaa. Rakennusjärjestyksessä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista luetella kaikkea, joka ei rakentamislupaa tarvitsisi, eikä tällaisen tyhjentävän listan tekeminen ole mahdollistakaan.

2. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo esittää lausunnossaan 28.1.2025 rakennusjärjestyksen kohdissa 4.7 ja 9.1 mainitut lausunnonantajatahot muutettavaksi muotoon museoviranomainen (ehdotuksessa Museovirasto).

Vastine:

Rakennusjärjestyksestä on korjattu viittaukset Museovirastoon.

3. Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on tuonut lausunnossaan 31.1.2025 esille useita täsmennyksiä ja ehdotuksia, joiden huomioiminen ei lausujan ilmoituksen mukaan edellytä rakennusjärjestysehdotuksen asettamista nähtäville uudelleen. Pohjois-Karjalan ELY-keskus ehdottaa korjattavaksi

- toimielimeen viittaamiset esimerkiksi kohdissa 2.4 ja 11.1 muotoon rakennusvalvontaviranomainen (ehdotuksessa ympäristölautakunta).
- lupataulukosta 1 tapahtumarakenteiden paikallaan pitoaika korjatun rakentamislain mukaiseksi yli 3 kk (aiemmin 2 kk).
- lupataulukkoa 1 lisäämällä taulukkoon RakL 42 § 2 momentin mukaiset lupatarpeen laukaisijat, jolloin lupataulukko toimisi itsenäisesti lupatarpeen arvioinnissa.
- poikkeamismenettelyä koskevien asioiden yhdistämistä samaan kappaleeseen (nyt poikkeamislupa ja poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä on esitetty erikseen).
- rakennuspaikan muodostumisesta kertovaa kohtaa 3.1; muotoilu, että rakentamisen edellytyksenä tulisi olla ennalta muodostettu rakennuspaikka sille määritelty rakennusoikeus, ei ole relevantti. Rakennuspaikka voi syntyä kaavoituksen lisäksi rakentamisen luvituksella tai joissain tapauksissa ilman luvitustakin.
- sijoittamisen edellytyksistä kertovaan kohtaan 3.2, että sijoittamisen edellytykset tarkastellaan erillisellä sijoittamislupapäätöksellä vain hakijan pyynnöstä.
- lukua 3.3 lisäämällä viittaus RakL 56 §:n mukaisiin purkamisluvan edellytyksiin.
- lukua 3.6 lisäämällä viittaus RakL 46 §:n mukaisiin puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytyksiin.
- rantavyöhykkeen suunnittelutarvetta koskevaa kohtaa 7.1 lisäämällä maininta rakentamisesta, jota AKL 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve ei koske.
- rantarakentamista koskevaa lukua 7 huomioimalla ELY-keskuksen ohje alimman rakentamiskorkeuden määrittämiseksi rannoilla.
- rantarakentamista koskevaa kohtaa Joensuun seudun yleiskaava 2020 viittaamisen osalta, ettei rakennusjärjestystä tarvitsisi päivittää kaavan muuttuessa.
- rantarakentamisen kohtaa 7.3 poistamalla maininta enintään 20 m²:n suuruisten rantasaunaa palvelevien talousrakennusten ja rakennelmien sijoittamisesta, koska RakL 17 § ei mahdollista lupaa tarvitsemattoman kohteen sijoittamisen määrittämisestä muutoin kuin paloturvallisuuteen liittyvästä etäisyydestä.
- tuulivoimaloiden rakentamista koskevat, keskenään ristiriitaiset merkinnät lupataulukossa 3.1 sekä luvussa 9.5.

- lukua 9 lisäämällä kohta luontotyyppien ja eliölajien suojelusta sekä Natura-alueiden huomioimisesta
- purkamislupaa ja purkamisilmoitusta käsittelevää kohtaa 3.3 lisäämällä maininta, että selvitykset rakennuksen arvosta ja kunnosta laatii alan asiantuntija.
- aurinkosähköjärjestelmiä ja aurinkovoimaloita koskevaa kohtaa 4.7 lisäämällä maininta, että aurinkosähköjärjestelmät eivät saa heikentää taajama- ja kyläkuvaa ja että suojelluissa kohteissa arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun tai tien puoleiselle sivulle ja että suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita.
- teknisten laitteiden sijoittamista koskevaa kohtaa 4.8 lisäämällä, että ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä taajamakuva ja että suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle; että ilmalämpöpumppujen asentaminen olisi luvanvaraista, mikäli toimenpide koskee suojeltua rakennusta tai jos toimenpide kohdistuu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuuriympäristön alueelle. Suojeltujen rakennusten kohdalla ilmalämpöpumpun asentamisesta olisi hyvä pyytää museoviranomaisen lausunto.
- arvokasta kulttuuriympäristöä koskevaa kohtaa 9.1 lisäämällä maininta, että maisemallisesti merkittävän puun saisi poistaa vain, jos se on alan asiantuntijan toimesta luotettavasti todettu huonokuntoiseksi.

Lisäksi ELY-keskus toivoo, että erityistä huomiota kiinnitettäisiin valtakunnallisille arvoalueille eli Kolin maisema-alueelle sekä Selkien ja Mönnin vaarakyliin, jotka kuuluvat Suomen kansallismaisemiin.

Vastine:

Korjattu kohdista 2.4 ja 11.1 viittaukset ympäristölautakuntaan rakennusvalvontaviranomaiseksi.

Korjattu lupataulukosta 1 tilapäisen yleisörakennelman paikallaanoloaika muutetun rakentamislain mukaiseksi yli 3 kk sekä lisätty RakL 42 § 2 momentin mukaiset lupatarpeen laukaisijat lupataulukkoon.

Poistettu kohdasta 11.1 maininta poikkeamisesta rakennusjärjestyksen määräyksestä. Asia on ratkaistu hallintosäännöllä.

Lisätty kohtaan 3.1 maininta uuden rakennuspaikan muodostumisesta kaavoituksella tai luvituksen kautta.

Lisätty kohtaan 3.2 maininta, että sijoittamisen edellytykset voidaan tarkastella erillisellä päätöksellä hakijan niin pyytäessä.

Lisätty kohtiin 3.3 ja 3.6 viittaukset rakentamislain vastaaviin kohtiin, kohtaan 7.1 maininta rakentamisesta, jota rannan suunnittelutarve ei koske sekä kohtaan 3.3 maininta alan asiantuntijan tekemästä selvityksestä rakennuksen tai sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta hankkeessa, johon liittyy purkamista.

Lisätty kohtaan 7.3 maininta tulvariskin huomioimisesta ja rakennuskohteen korkeusaseman määrittämisestä ranta-alueella.

Lisätty kohtaan 7.1 maininta, että mikäli kohteessa ei ole tarkempiluontoista kaavaa, rantarakentamista ohjaa kulloinkin voimassa oleva Joensuun seudun yleiskaava. Lisätty maininta, että Joensuun seudun yleiskaava 2020 mukaisesti uuden rakennuspaikan koko kaavoittamalla ranta-alueella on 5000 m². Otteet tällä hetkellä voimassa olevasta Joensuun seudun yleiskaavasta on syytä säilyttää rakennusjärjestyksessä informaatioluontoisena.

Poistettu rakennusjärjestyksen kohdasta 7.3 (Rakennuksen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella) maininta saunaa palvelevan pienikokoisen talousrakennuksen sijoittamisesta.

Poistettu kohdasta 9.5 tarpeettomana ja harhaanjohtavana maininta alle 10 metriä korkeiden pientuulivoimaloiden rakentamisesta.

Lisätty kappale 9.2 Arvokkaat luontokohteet.

Lisätty kohtaan 4.7 Aurinkosähköjärjestelmät maininta, että aurinkosähköjärjestelmät eivät saa heikentää taajama- ja kyläkuvaa ja että ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä aurinkosähköjärjestelmä edellyttää rakentamislupaa ja museoviranomaisen

lausuntoa, jolloin myös sijoittamisen edellytykset tulevat tarkastelluksi tapauskohtaisesti eikä asiasta tarvitse ohjata rakennusjärjestyksellä.

Lisätty kohtaan 4.8 Teknisten laitteiden sijoittaminen maininta, että julkisivua muuttavien teknisten laitteiden sijoittamista kadun puoleiselle julkisivulle on syytä välttää. Kohdassa on jo maininta hankkeen mahdollisesta rakentamisluvan ja museoviranomaisen lausunnon tarpeesta, mikäli hanke kohdistuu suojeltuun rakennukseen, arvokkaalle maisema-alueelle tai arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakentamisluvan tarve harkitaan tapauskohtaisesti.

Siirretty kohdasta 9.1 kohtaan 9.2 maininta maisemallisesti merkittävästä puusta ja lisätty maininta alan asiantuntijan suorittamasta puun kunnon arvioinnista ja puun huonokuntoisuudesta edellytyksenä maisemallisesti merkittävän puun kaatamiselle.

4. Pohjois-Karjalan radiokerho ry

Pohjois-Karjalan radiokerho ry on lausunnossaan 31.12.2024 ehdottanut rakentamislain 42.1 §:n mukaisen, luvalta vapautetun rakentamisen selventämiseksi

- lisättäväksi kohtaan 2.6 määritelmiin tekniset laitteet, johon siirrettäisiin luonnoksen kohdan 4.8 luetellut ulospäin näkyvät iv-konehuoneet, kanavat, ilmalämpöpumput ja pientuulivoimalat
- puistomuuntamoiden poistamista rakennelmista
- lisättäväksi rakennelmiin alle 30 m korkeat mastot, piiput ja tuulivoimalat, alle 2 m² valaistut mainoslaitteet, alle 30 m² rakennukset, alle 50 m² katokset

Lisäksi Pohjois-Karjalan radiokerho ry ehdottaa

- kohdan 4.8 viimeisen kappaleen muuttamista siten, että teknisten laitteiden sijoittamisesta olisi oltava yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan *tarvittaessa*, sillä rakennusjärjestyksellä ei voi pakottavasti vaatia ottamaan yhteyttä kuntaan rakentamisluvasta vapautettujen kohteiden rakentamisessa
- kohdan 4.2 Rakennusten sijoittuminen ja korkeusasema muuttamista siten, että kohta ”vähintään yhtä suuri kuin sen korkeus, kuitenkin” poistetaan lainsäädännön vastaisena.

Vastine:

Alle 30 m² suuruinen rakennus ei ole rakennelma (vaan rakennus), mutta puistomuuntamo voi olla. Määritelmiin (2.6) on lisätty rakennelman kohdalle maininta katoksista. Myös rakennelma voi edellyttää rakentamislupaa.

Rakennusjärjestyksessä esitetään, mitkä hankkeet tarvitsevat rakentamislupaa ja millaisia asioita rakentamisessa on huomioitava. Rakentamislualta vapautetun rakentamisen listaaminen ei ole mahdollista varsinkin, kun tietyissä tilanteissa myös RakL 42.1 §:n mukaiset rajat alittavakin rakentaminen voi edellyttää rakentamislupaa.

Rakennusjärjestysehdotuksesta on poistettu kohdan 4.2 viittaus rakennuksen tai rakennelman etäisyydestä vähintään korkeutensa verran irti rajasta sekä muutettu kohdassa 4.8 esitettyä yhteydenottotarvetta velvoittavasta suositukseksi.

5. Ei huomautettavaa

Fingrid Oyj, Finavia Oyj, Joensuun kaupunki, Kiinteistö Oy Kontiolahden Vuokratalot, Kontiolahden luonnonystävät ry, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys ja Pohjois-Karjalan rajavartiolaitos ovat ilmoittaneet, ettei heillä ole huomautettavaa rakennusjärjestysehdotuksesta.

6. Ei lausuntoa

Väylävirasto, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, ja Pohjois-Karjalan pelastuslaitos ovat ilmoittaneet, etteivät anna lausuntoa ehdotusvaiheessa.

7. Muut muutokset

Rakennusjärjestykseen on muutettu kunnanhallituksen kokouksessa 2.12.2024 esiin tulleet korjaustarpeet:

- poistettu kohdasta 5.3 maininta, että rakennuspaikka on aidattava. Kyseinen maininta on ollut rakennusjärjestyksessä vuodesta 2020 lähtien, eikä sitä ole kertaakaan sovellettu. Aitaamista ohjataan kaavalla.

- lisätty kohtaan 5.6 Autopaikat maininta paloturvallisuuden huomioimisesta

Edellä mainittujen muutosten lisäksi ehdotusvaiheen jälkeen rakennusjärjestykseen on tehty muita pieniä muutoksia, kuten oikeinkirjoitukseen liittyviä korjauksia, rakennusjärjestyksen soveltamiseen liittyviä tarkennuksia sekä rakentamislain muutokseen liittyviä korjauksia.

Rakentamislaki sekä laki rakentamislain muuttamisesta ovat tulleet voimaan 1.1.2025. Rakentamislain korjausten myötä on korjattu rakennusjärjestykseen

- kohdan 3.1 taulukkoon rakentamislupaa vaativan yleisörakennelman paikallaanoloaika yli 3 kuukauteen. Alkuperäisessä rakentamislaisissa määräaika ei ollut asetettu.
- poistettu maininnat rakentamislupaa tarvitsemattoman rakennuskohteen rakennuspaikasta ja sijoittumisesta kohdista 4.2 Rakennusten sijoittuminen ja korkeusasema (laki rakentamislain muuttamisesta 17 §)
- korjattu lupataulukosta 1 rakennuksen ja katoksen pinta-ala rakentamislain mukaisesti kooksi

Seuraavat lisäykset on tehty lukijaa ohjeistavina, eivätkä ne muuta rakennusjärjestyksen tulkintaa.

- Lisätty kohtaan 6.1 (Rakennuspaikka asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella) maininta uuden rakennuspaikan muodostumisesta rakentamista ohjaavalla kaavalla, rakentamisluvalla, erillisellä sijoittamisluvalla tai poikkeamisluvalla.
- Lisätty kohtaan 6.2 (Rakentamisen määrä asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella) maininta kohdan soveltamisesta myös osayleiskaavan alueella, mikäli voimassa olevassa osayleiskaavassa ei ole muutoin määrätty.
- Lisätty kohtaan 7.1 (Rakennuspaikka ranta-alueella) maininta Joensuun seudun yleiskaava 2020 mukaisesta uuden rakennuspaikan vähimmäiskoosta kaavoittamattomalla ranta-alueella.

Poistettu kohdasta 2.6 Määritelmät rakennuksen tai rakennelman pinta-alan määritelmä. Asia on tuotu jo esille kohdassa 3.1 rakentamislupa.

Kappalenumerointi korjattu.