

Rakennusjärjestyksen uudistaminen

Rakennusvalvontajaosto 15.06.2026
266/10.03.00.00/2023

Valmistelija: rakennustarkastaja

Rakennusjärjestyksen uudistaminen on tullut ajankohtaiseksi erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain korvautuessa rakentamislailailla sekä alueidenkäyttölailailla. Rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia, suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea muun muassa rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja, muita rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa sekä vesihuollon järjestämistä.

Rakentamislain 19 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Ennen hyväksymistä kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuntalain 108 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Rakennusjärjestysehdotus on valmisteltu Ylä-Savon kuntien (Iisalmi, Kiuruvesi, Pielavesi, Sonkajärvi ja Vieremä) yhteistyönä. Valmisteluun ovat osallistuneet kuntien rakennusvalvontojen viranhaltijat.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen pohjana on käytetty Kuntaliiton uutta mallirakennusjärjestystä, jonka viimeisin versio on julkaistu marraskuussa 2025. Mallirakennusjärjestys on Kuntaliitossa valmiiksi laadittu uuden rakentamislain mukaiseksi ja sitä on viranhaltijatyönä muokattu ja täydennetty soveltumaan paikallisiin olosuhteisiin.

Valmistelun aikana ehdotuksesta on pyydetty ennakkolausuntoja keskeisiltä viranomaisilta, kuten kaavoituksesta sekä palo- ja ympäristönsuojeluviranomaisilta. Lisäksi viime vaiheessa rakennusjärjestyksen uudistamiselle perustettu luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koostuva ohjausryhmä on kokoontunut ja kommentoinut ehdotusta. Ennakkolausunnot sekä ohjausryhmän kommentit ja huomiot on otettu huomioon lopullisessa ehdotuksessa.

Uudistamisen tavoitteena on säilyttää alueella mahdollisimman yhtenäinen rakennusjärjestys, joka ottaa huomioon uuden rakentamislain lupajärjestelmän, paikalliset olosuhteet, rakentamisen ohjauksen tarpeet sekä hyvän, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön tavoitteet. Rakennusjärjestysehdotuksessa on päivitetty rakennusjärjestyksen rakenne, käsitteistö ja lupajärjestelmää koskevat määräykset vastaamaan uutta rakentamislakia. Ehdotuksesta ovat poistuneet maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rakennuslupaa, toimenpidelupaa ja ilmoitusmenettelyä koskevat määräykset kokonaan. Ne on korvattu rakentamislain mukaisilla lupatyypeillä kuten rakentamisluvalla, sijoittamisluvalla, purkamisluvalla, purkamisilmoituksella, maisematyöluvalla ja poikkeamisluvalla.

Keskeisiä muutoksia voimassa olevaan rakennusjärjestykseen verrattuna ovat muun muassa seuraavat:

1. Rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevaa määräystä on täsmennetty. Asemakaava-alueen ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä, uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on edelleen pääsääntöisesti 5 000 m². Uutena määräyksenä vesihuoltoverkostoon eli vesi- ja jätevesiverkostoon liitettävissä olevan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala voi olla 3 000 m² lukuun ottamatta ranta-alueen suunnittelutarvealueita. Ranta-alueilla vähimmäispinta-ala säilyy 5 000 m²:nä ja rantaviivan vähimmäispituutena 40 metriä.

2. Rakentamisen luvanvaraisuutta koskeva osio on uudistettu rakentamislain 42 §:n mukaiseksi. Rakennusjärjestyksessä esitetään jatkossa erikseen rakentamislupaa edellyttävät kohteet ja luvanvaraisuudesta vapautetut vähäiset hankkeet. Luvanvaraisuudesta vapautettaville hankkeille asetetaan kuitenkin edelleen määräyksiä esimerkiksi sijoittumisesta, ympäristöön soveltumisesta, paloturvallisuudesta, naapurin aseman huomioon ottamisesta ja rakennusoikeuden noudattamisesta.

3. Luvanvaraisuudesta vapautettavia uudisrakentamiskohteita on lisätty ja niitä koskevia määräyksiä on täsmennetty. Ehdotuksessa käsitellään muun muassa aitoja ja tukimuureja, aurinkosähköjärjestelmiä, ilmalämpöpumppuja, jätevesijärjestelmiä, julkisivuun kiinnitettäviä laitteita, laitureita, kasvihuoneita ja kasvutunneleita, maatilojen lanta- ja lietesäiliöitä, silloja, liikuteltavia laitteita sekä energiavarastokontteja ja muuntamoita.

4. Luonnon monimuotoisuuden huomioon ottamista on vahvistettu uutena omana kokonaisuutenaan. Rakentamisessa pyritään säilyttämään ja lisäämään puita ja viheralueita, säilyttämään mahdollisimman suuri osa rakennuspaikasta viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä sekä suosimaan istutuksissa paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Asemakaava-alueen asuinpientalotontilla edellytetään, että osa tontista säilyy viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä.

5. Uutena määräyksenä rakennusjärjestykseen on lisätty lintuturvallinen rakentaminen. Rakennuskohteen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden ja lasiseinien, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuskohteen valaistus tulee pyrkiä suunnittelemaan ja toteuttamaan siten, etteivät ne ohjaa lintuja törmäämään laseihin.

6. Ranta-alueita koskevia määräyksiä on täsmennetty. Ranta-alueelle tulee muun muassa jättää vähintään 10 metrin levyinen puustoinen vihervyöhyke, jota on tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Rakennuskohteiden vähimmäisetäisyydet rantaviivasta säilyvät pääosin nykyisen rakennusjärjestyksen mukaisina, mutta määräyksiä on jäsennetty uudelleen ja sovitettu rakentamislain käsitteistöön.

7. Pohjavesialueita, pilaantunutta maaperää, haitallisia yhdisteitä, melua ja tärinää koskevia määräyksiä on koottu ja täsmennetty. Ehdotuksessa korostetaan rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitysvastuuta muun muassa pohjaveden, maaperän pilaantuneisuuden, radonin, tärinän ja liikennemelun osalta.

8. Piha-alueen rakentamista koskevia määräyksiä on uudistettu. Ehdotuksessa täsmennetään muun muassa pihan korkeusasemaa, pengerryksiä ja tukimuureja, ajoneuvoliittymiä, liikennejärjestelyjä,

pelastusteitä, autopaikkoja, jätehuoltotiloja, lumen varastointia sekä hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtamista koskevia määräyksiä.

9. Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevat määräykset on koottu omaksi luvukseksi. Purkamisessa korostuvat muun muassa selvitysvelvollisuus, purkumateriaalien ja rakennusjätteen asianmukainen käsittely sekä tontin siistiminen purkamisen jälkeen.

10. Lisäksi rakennusjärjestykseen on lisätty aiempaa selkeämpiä määräyksiä yleisistä alueista ja julkisesta kaupunkitilasta, tapahtumien järjestämisestä, työmaan perustamisesta ja siisteydestä sekä rakennuskohteen ja ympäristön ylläpidosta.

Päätösesitys

Rakennustarkastaja:

Rakennusvalvontajaosto hyväksyy osaltaan liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen jatkokäsittelyn pohjaksi.

Rakennusvalvontajaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus asettaa rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi rakentamislain 19 §:n mukaisesti.

Rakennusvalvontajaosto esittää kunnanhallitukselle, että nähtävillä olosta kuulutetaan kunnan ilmoitusten julkaisemisesta säädetyllä tavalla ja että ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, yhteisöiltä ja muilta osallisilta.

Rakennusvalvontajaosto toteaa, että nähtävillä olon aikana saadut muistutukset, mielipiteet ja lausunnot käsitellään rakennusvalvontajaostossa ennen rakennusjärjestyksen viemistä edelleen hyväksymiskäsittelyyn.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto: