Rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymismenettely

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.11.2026
2331/10.03.03/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
lupa-arkkitehti Anne Sirviö, puh. 044 718 5136
vs. rakennustarkastaja Kari Jäkkö, puh. 044 718 5157
ympäristöjohtaja Tanja Ahonen, puh. 044 718 2141
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen tulevaksi voimaan 1.1.2027 lähtien. Rakennusjärjestystä noudatetaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Päätös

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 27.3.2025 § 18 päättänyt ryhtyä rakennusjärjestyksen uudistamistyöhön, koska 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kunnissa on uudet rakentamislain mukaiset rakennusjärjestykset viimeistään 1.1.2027 mennessä.

Rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys, jossa voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42.1 §:ssä säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta 42.1 §:n mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, 42.2 §:n mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita, rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta, rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä sekä muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueet (AKL 16 § ja 72 §).

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Nykyinen Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja se on tullut voimaan 1.1.2019.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asetti rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville 12.10.2026. Rakentamislain 19 §:n mukaisesti ehdotus oli nähtävillä vähintään 30 päivän ajan, jolloin kunnan jäsenillä ja osallisilla oli mahdollisuus tehdä siitä muistutuksia. Ehdotuksesta pyydettiin lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta sekä kunnilta, joiden alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa.

Nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja muistutukset on käsitelty, ja niiden perusteella rakennusjärjestysehdotukseen on tehty tarpeellisiksi katsotut muutokset ja täsmennykset. Rakennusjärjestysehdotus etenee seuraavaksi kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Tavoitteena on, että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2027.

Lausunnot ja mielipiteet

Rakennusjärjestysehdotuksesta jättivät lausuntonsa seuraavassa esiteltävät tahot, ja lautakunta antaa niihin vastineensa.

Sivistyslautakunta ja hyvinvoinnin edistämisen lautakunta antoivat sisällöltään yhtenevät lausunnot. Lausunnot eivät johtaneet rakennusjärjestysehdotuksen muuttamiseen. Lausunnoissa esitetyt turvallisuutta, terveellisyyttä, esteettömyyttä, piha-alueiden toimivuutta, kulttuuriympäristön arvoja ja ilmastonmuutokseen varautumista koskevat näkökohdat on huomioitu rakennusjärjestysehdotuksen eri määräyksissä. Palveluverkon, toimitilojen ja toimintaympäristöjen yksityiskohtaiset ratkaisut tehdään tarkemmassa suunnittelussa ja hankekohtaisesti.

Savon Voima Verkko Oy:n lausunto ei johtanut rakennusjärjestysehdotuksen muuttamiseen. Pienet, tekniseksi laitteeksi katsottavat muuntamot on rakennusjärjestyksessä vapautettu rakentamisluvasta. Myös alle 30 m²:n muu kuin asuinrakennus on rakentamislain nojalla lähtökohtaisesti luvasta vapaa. Kaikkien muuntamoiden yleinen vapauttaminen rakentamisluvasta ei kuitenkaan ole perusteltua. Muuntamon sijoittaminen esimerkiksi keskustan puistoalueelle voi edellyttää kaavanmukaisuuden, kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristöarvojen erillistä arviointia. Tämän vuoksi rakentamisluvasta vapauttamista ei laajennettu koskemaan kaikkia muuntamoita.

Kuopion Tilapalveluiden ja Kuopion kaupungin sivistystoimialan lausunnon perusteella polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä palautettiin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaiseksi. Kouluhankkeiden suunnittelusta, tilankäytöstä ja toiminnallisista tarpeista vastaavien asiantuntijoiden arvion mukaan polkupyöräpaikan edellyttäminen jokaiselle oppilaalle ei ole tarkoituksenmukaista.

Ehdotettu mitoitus olisi kaksinkertaistanut koulujen ja oppilaitosten polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän voimassa olevaan rakennusjärjestykseen verrattuna. Näin merkittävä muutos vaikuttaisi olennaisesti koulutonttien pihasuunnitteluun, tilankäyttöön sekä muiden tarpeellisten toimintojen ja turvallisten kulkuyhteyksien järjestämiseen. Koska muutoksen toteuttamisedellytyksiä ja vaikutuksia erilaisilla koulutonteilla ei ole arvioitu erikseen,

vähimmäismitoitus palautettiin yhteen polkupyöräpaikkaan kahta oppilasta kohden. Mitoituksen mahdollista muuttamista voidaan tarkastella myöhemmin erillisen selvityksen perusteella.
Juankosken, Karttulan, Maaningan, Nilsiän, Riistaveden ja Vehmersalmen pitäjäraatien yhteinen lausunto toistaa osittain Nilsiän pitäjäraadin luonnosvaiheen lausunnossa esitettyjä näkemyksiä. Lausunnossa esitetään saunarakennuksen kiinteän rantaetäisyyden poistamista sekä pysyvän asumisen, vapaa-ajan asumisen ja tiettömissä saarissa sijaitsevien rakennuspaikkojen rakennusoikeuksien lisäämistä. Lausunto ei johtanut rakennusjärjestysehdotuksen muuttamiseen.

23 § Saunarakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta:
Rakentamislain mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan antaa myös rakentamisluvasta vapautettuja rakennuskohteita koskevia, paikallisiin olosuhteisiin perustuvia sijoittamismääräyksiä. Saunarakennuksen vähimmäisetäisyyttä koskevaa määräystä ei siten pidetä rakentamislain vastaisena.

Rakennusjärjestyksen ohjausta tarvitaan erityisesti alueilla, joilla yleiskaavat eivät sisällä riittäviä rantarakentamista koskevia määräyksiä. Kuopiossa vuosikymmeniä voimassa olleet rantaetäisyydet säilytetään maisema- ja luontoarvojen sekä rakentamisen yhdenmukaisen ja ennakoitavan ohjauksen turvaamiseksi. Rakennuspaikan erityisolosuhteet voidaan ottaa huomioon vähäistä poikkeamista koskevassa tapauskohtaisessa harkinnassa.

18 § Rakennusoikeus:
Ehdotuksen mukaiset rakennusoikeuden rajaukset vastaavat voimassa olevaa rakennusjärjestystä, eikä niiden muuttamiselle katsottu olevan riittäviä perusteita.

18.1 Pysyvän asumisen rakennusoikeus rantavyöhykkeellä:
Rakennusoikeus määräytyy rakennuspaikan pinta-alan perusteella, jolloin rakentamisen määrä suhteutuu rakennuspaikan kokoon ja ranta-alueen olosuhteisiin. Mitoitus mahdollistaa myös asumista palvelevien tarpeellisten talousrakennusten toteuttamisen.

18.3 Vapaa-ajan asumisen rakennusoikeus:
Pysyvään asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitetuille rakennuspaikoille ei katsottu perustelluksi osoittaa samaa rakennusoikeutta, koska käyttötarkoitukset ja rakentamisen vaikutukset ranta-alueeseen ovat erilaisia. Sama rakennusoikeus ei sellaisenaan mahdollista vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi, vaan käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset arvioidaan erikseen.

18.3 Tiettömissä saarissa sijaitsevien rakennuspaikkojen rakennusoikeus:
Rakennusjärjestyksen mukainen mitoitus säilytetään. Tiettömän saaren soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja palvelujen järjestämiseen arvioidaan erikseen kaavoituksessa.

Kuopion kaupungin kaupunkitekniikan lausunnon perusteella rakennusjärjestysehdotukseen tehtiin kaksi täsmennystä. Ehdotukseen lisättiin kielto tukkia tulvareittejä. Lisäksi hulevesien purku- tai imeytyspaikan viiden metrin vähimmäisetäisyyttä koskevaa määräystä täsmennettiin siten, että naapurin kanssa voidaan sopia pienemmästä etäisyydestä. Täsmennys mahdollistaa myös kiinteistöjen yhteiset hulevesijärjestelyt.

Lausunnossa esitettyä yleistä hulevesien viivytysvaatimusta ei palautettu rakennusjärjestysehdotukseen. Ennen sitovan viivytysvaatimuksen antamista on tarpeen määritellä Kuopion olosuhteisiin soveltuvat toimintatavat, mitoitusperiaatteet, vastuut sekä määräyksen alueellinen ja hankekohtainen soveltamisala. Asiaa voidaan tarkastella myöhemmin erillisen valmistelun perusteella.

Väyläviraston lausunto ei johtanut rakennusjärjestysehdotuksen muuttamiseen. Lausunnon keskeiset rakentamisen ohjausta koskevat näkökohdat on huomioitu raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää sekä maanteiden ja rautateiden suoja- ja näkemäalueita ja liikenneturvallisuutta koskevissa määräyksissä. Rakennusjärjestysehdotuksen mukaan hankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä hankkeen hyväksyttävyys tien- tai radanpitäjältä. Lausunnossa esitetyt yksityiskohtaiset työmaa-, turvallisuus- ja hulevesivaatimukset perustuvat ratalakiin ja Väyläviraston kulloinkin voimassa oleviin ohjeisiin, joita sovelletaan hankekohtaisesti.

Kunnan asukkaan muistutus oli rantaetäisyyden lieventämistä koskevalta osalta samansuuntainen kuin pitäjäraatien yhteinen muistutus. Muistutus ei johtanut rakennusjärjestysehdotuksen muuttamiseen. Kuopiossa vuosikymmeniä voimassa olleet rantaetäisyydet säilytetään ennallaan. Rakentamislupapäätöksen yhteydessä voidaan perustellusta syystä hyväksyä vähäinen poikkeaminen rakennusjärjestyksen mukaisesta vähimmäisetäisyydestä. Olemassa olevan saunarakennuksen korvaamisesta määrätään rakennusjärjestyksessä erikseen.

Myöskään toisen kunnan asukkaan muistutus ei johtanut rakennusjärjestysehdotuksen muuttamiseen. Vastineet muistutuksessa esitettyihin neljään kohtaan ovat seuraavat:

1. Määräysten tulkinnanvaraisuus:
Osa rakennusjärjestyksen ilmaisuista jää väistämättä harkinnanvaraisiksi, koska kaikkien määräysten sisältöä ei voida määritellä aukottomasti esimerkiksi täsmällisin lukuarvoin. Tapauskohtainen harkinta on tarpeen erilaisten rakennuspaikkojen ja olosuhteiden huomioon ottamiseksi.

2. Sitovien määräysten ja ohjeiden suhde:
Rakentamistapaohjeet ja korttelisuunnitelmat täydentävät rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksessä ei voida erikseen määritellä kaikkien siihen liittyvien ohjeiden ja suunnitelmien sitovuutta.

3. Lupavapaiden hankkeiden selkeys:
Rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuulla on varmistaa rakentamisen säännöstenmukaisuus myös silloin, kun hanke ei edellytä rakentamislupaa. Epäselvissä tilanteissa luvan tarve ja hanketta koskevat vaatimukset voi varmistaa rakennusvalvonnasta.

4. Talousrakennuksille varattava rakennusoikeus:
Talousrakennuksille varattu 30 prosentin osuus turvaa rakennuspaikan tarvitsemat taloustilat ja ehkäisee rakennuspaikkaan nähden liian suuren päärakennuksen toteuttamista. Nykyistä suhdetta pidetään tarkoituksenmukaisena, joten osuutta ei pienennetä.

Kolmannen kunnan asukkaan muistutuksessa esitettiin muutoksia kahdeksaan rakennusjärjestysehdotuksen kohtaan. Muistutus johti lentomelualueita koskevan kohdan 33.3 täsmentämiseen.

8.2 Rakennukseen kiinnitettävän laitteen, suojan tai katoksen vähäinen ulottuminen yleiselle alueelle:
Määräys sallii vain vähäisen ulottumisen yleiselle alueelle, eikä rakennuskohteesta muutoinkaan saa aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle. Lisäystä ei pidetty tarpeellisena.

13.3 Siirrettävät laitteet:
Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen määräys on toiminut ongelmitta. Yleisten alueiden turvallisuuden ja esteettömyyden vuoksi määräystä ei muutettu.

17.2 Pysyvään asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan vähimmäispinta-ala:
Rakennuspaikan 5 000 m²:n vähimmäispinta-alaa ei muutettu. Sillä turvataan asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamisen tarkoituksenmukainen sijoittuminen sekä riittävät edellytykset jätevesien käsittelylle, hulevesien hallinnalle ja talousveden saatavuudelle. Pienempi rakennuspaikka voisi johtaa yleiskaava-alueella liian tiiviiseen rakentamiseen. Asemakaava-alueen tontit eivät ole suoraan vertailukelpoisia.

33.1 Melulle herkät toiminnot:
Meluselvityksen perusteella voidaan arvioida rakennuksen sisätilojen sekä piha- ja oleskelualueiden ääniolosuhteiden hyväksyttävyys ja hankkeen edellyttämät meluntorjuntatoimenpiteet. Selvityksen ja esitettyjen ratkaisujen riittävyys arvioidaan hankekohtaisesti.

33.3 Lentomelualueet
Muistutus johti määräyksen täsmentämiseen. Määräykseen lisättiin selvennys, jonka mukaan ääneneristävyyttä koskeva vaatimus ei rajoita tavanomaisia kunnossapitotöitä eikä yksittäisten vaurioiden välttämättömiä korjauksia.

38.3 Ilmastonmuutokseen sopeutuminen
Monilajisen ja luonnonmukaisen kasvillisuuden käyttö on huomioitu rakennusjärjestysehdotuksessa. Rakennusjärjestyksessä ei voida kieltää nurmialueiden perustamista, eikä siihen ole tarkoituksenmukaista sisällyttää pelkästään suosituksenluonteisia määräyksiä.

44.2 Puiden istuttaminen
Neljän metrin ohjeellinen etäisyys säilytettiin. Ilmaus ”yleensä” mahdollistaa tapauskohtaisen harkinnan.

51 § Yleisten alueiden rakennuskohteet
Rakennuskohteiden on sovelluttava ympäristöönsä ja alueen käyttötarkoitukseen. Tarvittavat asiantuntijalausunnot arvioidaan hankekohtaisesti, joten yleistä lausuntovelvollisuutta ei lisätty.

Jatkovalmistelussa tehdyt muut täsmennykset rakennusjärjestysehdotukseen

47.2 Tontin liittymät, 2. mom.
Useampaa ajoneuvoliittymää koskevaa määräystä täsmennettiin. Aiemman sanamuodon mukaan katu- ja liikennesuunnittelun puoltava lausunto olisi ollut toisen ajoneuvoliittymän sallimisen edellytys. Katu- ja liikennesuunnittelun lausunto tulee edelleen pyytää ja ottaa huomioon asian ratkaisemisessa, mutta lausunto ei sido rakennusvalvontaviranomaisen harkintaa. Ratkaisuvalta säilyy rakennusvalvontaviranomaisella.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 9 § ja 34 §

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on lainsäädännössä säädetty asia (KH 21.10.2024, § 293).

Liitteet 2331/2025 Lausuntokooste
2331/2025 Muistutuskooste
2331/2025 Rakennusjärjestysehdotus

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.10.2026 § 62

Valmistelijat / lisätiedot:
lupa-arkkitehti Anne Sirviö, puh. 044 718 5136
vs. rakennustarkastaja Kari Jäkkö, puh. 044 718 5157
ympäristöjohtaja Tanja Ahonen, puh. 044 718 2141
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy rakennusjärjestysehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäväksi vähintään 30 päivän ajaksi rakentamislain (RakL, 751/2023) 19 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA, 895/1999) 6 §:n mukaisesti. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Merkitään, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Aleksi Eskelinen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 27.3.2025 § 18 päättänyt ryhtyä rakennusjärjestyksen uudistamistyöhön, koska 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kunnissa on uudet rakentamislain mukaiset rakennusjärjestykset viimeistään 1.1.2027 mennessä.

Rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys, jossa voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42.1 §:ssä säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta 42.1 §:n mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, 42.2 §:n mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita, rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta, rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä sekä muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueet (AKL 16 § ja 72 §).

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Nykyinen Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja se on tullut voimaan 1.1.2019.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asetti rakennusjärjestyksen luonnoksena nähtäville 25.06.2026 ja pyysi luonnoksesta lausuntoja. Lisäksi järjestettiin avoin kuntalaistilaisuus kaupungintalolla. Lausuntojen ja mielipiteiden sekä työryhmätyöskentelyn pohjalta rakennusjärjestysluonnosta on työstetty rakennusjärjestysehdotukseksi.

Rakentamislain 19 §:n mukaan ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta, ja ehdotuksesta on pyydettävä lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Rakennusjärjestysehdotuksen on tarkoitus edetä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2026 lopussa, jolloin se on otettavissa käyttöön 1.1.2027 alkaen.

Lausunnot ja mielipiteet

Rakennusjärjestysehdotuksesta jättivät lausuntonsa seuraavassa esiteltävät tahot, ja lautakunta antaa niihin vastineensa.

Savon Voima Verkko Oy:n lausunto on huomioitu rakennusjärjestysehdotuksessa osittain. Sähköverkkoon kuuluvien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden luvanvaraisuutta tarkistettiin. Luvasta vapautettujen erillislaitteiden luetteloon lisättiin laitteeksi tulkittava muuntamo. Muita sähköverkkorakentamista koskevia yksityiskohtaisia tulkintalinjoja,

puistomuuntamoiden rakennusoikeutta tai muuntamoiden korkeusasemaa koskevia määräyksiä ei lisätty. Luvan tarve ja rakennuskohteen muut edellytykset arvioidaan voimassa olevan lainsäädännön, hankkeen ominaisuuksien ja rakennuspaikan olosuhteiden perusteella. Sähköturvallisuutta sekä rakennusvalvonnan neuvontaa ja resursseja koskevat asiat eivät edellyttäneet rakennusjärjestyksen muuttamista.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnolla oli ehdotukseen useita konkreettisia vaikutuksia:

Suoria lainauksia rakentamislakiin poistettiin, jotta rakennusjärjestykseen ei jäisi lainsäädännön muuttuessa vanhentuneita lainauksia. Lisäksi tämän kanssa samassa linjassa poistettiin pykäläkohtaiset viittaukset säännöksiin, koska viittaukset vanhenevat ja kasvattavat asiakirjan laajuutta tarpeettomasti.

1 §:n virheellinen maininta rakennusasetuksesta korjattiin.

6.2 §:stä poistettiin päällekkäisyyttä rakentamislain kanssa. Määräyksen sisältöä kohdistettiin rakennelmia koskevaksi; savusauna jäi erikseen huomioitavaksi poikkeukseksi.

16 §:ssä tarkoitetut suunnittelutarvealueet sekä pohjavesialueet ja tärkeiden vedenhankintavesistöjen valuma-alueet osoitettiin ehdotusaineiston liitteessä 1. RKY-, VARK- ja VAMA-aineistojen liitteestä sekä lentomelualueiden erillisestä liitteestä luovuttiin. Määräyksissä viitataan näiden aineistojen ajantasaisiin tietoihin ja rajauksiin Kuopion karttapalvelussa.

17 § Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa ei ole lisätty rakennusjärjestykseen.

20.2 §:n etäisyysvaatimuksia täsmennettiin siten, että riittävä etäisyys ratkaistaan tapauskohtaisesti paikallisten olosuhteiden, ympäröivän maankäytön ja toiminnasta aiheutuvan haitan perusteella.

22.2 Alimpia rakentamiskorkeuksia koskeva viranomaistaho korjattiin Lupa- ja valvontavirastosta elinvoimakeskukseksi.

5 LUKU: Maanpuolustukselle tärkeitä tuotantolaitoksia ei eritelty. Lantala, lietesäiliö, laakasiilo ja varastointisäiliöt: Lupakynnystä ei voida nostaa, viittaus ympäristönsuojelumääräyksiin lisättiin.

Pohjavesialueiden erityisasema lisättiin luvanvaraisuudesta vapautettuja kohteita koskevaan sääntelyyn. Lisäksi energiakontteja ja muita pohjavedelle vaaraa aiheuttavia rakennuskohteita varten laadittiin uusi erillinen määräys.

29.4 Maalämpökaivojen ja keruuputkistojen sijoittaminen pohjavesialueelle muutettiin kielloksi LVV:n lausunnossa esitetyn mukaisesti.

Ilmastokestävyyden vahvistamista koskeva huomio tarkistettiin. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen oli jo huomioitu varsin kattavasti, mutta ilmastonmuutokseen sopeutumista, jäähdytystarvetta, säärasitusta sekä kasvillisuutta ja läpäiseviä pintoja koskevaa sisältöä täsmennettiin. Lausunnossa esitettyä ilmastosisältöä ei siten sivuutettu.

Kuopion Vesi Oy:n lausunto huomioitiin seuraavasti:

Vesihuoltolaitoksen verkostoon liitetyn kiinteistön vesimittarin sijoittaminen: Ei muutosta. Esitetty määräys koskee vesimittarin teknistä toimintaa yksityiskohtaisella tasolla, joten sitä ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää rakennusjärjestykseen. Etäluennan toimivuus voidaan huomioida vesihuollon järjestämisessä ja siihen liittyvässä ohjauksessa.

Padotuskorkeuden lisäämistä 4 §:n määritelmiin harkittiin, koska käsitettä käytetään rakennuskohteen korkeusasemaa ja hulevesien hallintaa koskevissa määräyksissä. Käsitteelle ei löytynyt kaikkiin tilanteisiin soveltuvaa, riittävän yksiselitteistä määritelmää, joten määritelmä jätettiin rakennusjärjestysehdotuksesta pois.

Padotuskorkeus ja kiinteistön omistajien vastuu: Huomioitu osittain.
Padotuskorkeus ja padotuskorkeuden alapuolisten tilojen suojaamistarve on huomioitu rakennuskohteen korkeusasemaa sekä hulevesien ja perustusten kuivatusvesien hallintaa koskevissa määräyksissä. Padotuskorkeuteen liittyviä määräyksiä tarkistettiin ja täsmennettiin.

Vesihuoltolaitoksen tai kaupungin vastuuta padotuksesta aiheutuvista haitoista ja vahingoista koskevaa kirjausta ei sisällytetty rakennusjärjestykseen. Vastuunjakoa koskeva informatiivinen kirjaus ei kuulu rakennusjärjestyksessä ratkaistaviin asioihin, vaan vastuut määräytyvät muun sääntelyn ja vesihuollon osalta myös sopimusehtojen perusteella.

30 § Pilaantunut maaperä: Hulevesien johtaminen jätevesiviemäriin on kielletty yleisesti 45.3 §:ssä, joten kieltoa ei toistettu 30.3 §:ssä.

Itä-Suomen elinvoimakeskuksen lausunnon perusteella:

Maanteiden suoja- ja näkemäalueiden sekä tienpitäjän toimivallan huomioon ottaminen: Huomioitu 35 §:ssä. Maantieliittymien luvitus kuuluu tienpitoviranomaiselle, mikä on lisäksi todettu liittymiä koskevassa määräyksessä 47.2.

Mainoslaitteiden osalta ei muutosta. Tienvarsimainontaa koskevat velvoitteet perustuvat liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettuun lakiin sekä Traficomin määräyksiin. Lisäksi sijoittamisesta sovitaan alueen omistajan tai haltijan kanssa. Asiaa ei toistettu rakennusjärjestyksessä.

Termi "yleinen tie" korjattiin termiksi "maantie".

Lausunnon kohtaa 17.2 koskeva osa on huomioitu. 17 § tarkistettiin kokonaisuudessaan suhteessa rakentamislain sijoittamisen edellytyksiin. Käyttökelpoista pääsytietä tai mahdollisuutta sen järjestämiseen koskeva vaatimus perustuu suoraan rakentamislakiin, minkä vuoksi sitä ei toistettu erillisenä määräyksenä rakennusjärjestyksessä.

34 § Tuulivoimalat ja korkeat rakennuskohteet: Ei muutosta lausunnon perusteella. Liikenneväylien läheisyyteen sijoitettavien tuulivoimaloiden suunnittelussa noudatetaan toimivaltaisten viranomaisten voimassa olevaa ohjeistusta. Päivittyvää tuulivoimaohjetta ei nimetty rakennusjärjestyksessä erikseen.

Hulevesimääräystä 45.3 täsmennettiin. Maanteiden sivuojia ei lisätty määräykseen erikseen, koska yksittäisiä johtamispaikkoja koskevaa luetteloa ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa. Hulevesien käsittelyä ja johtamista koskeva yleisen määräys kattaa myös maanteiden läheisyydessä toteutettavat ratkaisut.

Liitteet lisättiin ehdotusvaiheessa.

Nilsiän pitäjäraati

Maaseutu- ja ranta-alueita koskevia määräyksiä arvioitiin lausunnon johdosta kokonaisuutena paikallisten olosuhteiden, määräysten oikeasuhtaisuuden ja rakennuspaikkakohtaisen harkinnan näkökulmasta.

21 §: Ranta-alueiden puustoa koskevaa määräystä muutettiin joustavammaksi.

23 §: Rantasaunan 15 metrin sijoittamismahdollisuus palautettiin työryhmätyöskentelyn ja laajan vaikutustenarvioinin tulosten jälkeen, ei tämän lausunnon vuoksi.

23 §: Yli 50 m²:n katoksen 35 metrin vähimmäisetäisyyttä arvioitiin osana rantaetäisyyksiä koskevaa kokonaisuutta, mutta etäisyysvaatimus säilytettiin. Määräysten soveltamisalaa ja sanamuotoja täsmennettiin tarpeettoman ehdottomuuden vähentämiseksi. Kaikkia metrimääräisiä vähimmäisetäisyyksiä ei poistettu. Rantaetäisyydet palautettiin pääosin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisiksi, koska niiden katsottiin selkeyttävän rakentamisen ennakoitavuutta ja säilyttävän Kuopiossa vakiintuneen rantarakentamisen ohjauksen. Rakennusjärjestyksen ohjausta pidettiin edelleen tarpeellisena, koska useiden voimassa olevien yleiskaavojen tarkempi rantarakentamisen ohjaus perustuu rakennusjärjestyksen määräyksiin.

6.1 Rakennelmien sijoittaminen rakennuspaikalle: Ei muutosta. Neljän metrin vähimmäisetäisyyttä koskeva määräys säilytettiin myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Määräyksellä turvataan rakennuskohteiden riittävä etäisyys kiinteistön rajasta sekä ehkäistään naapuruus- ja turvallisuushaittoja myös rakentamisluvasta vapautetuissa hankkeissa. Naapurin kirjalliseen suostumukseen perustuvaa poikkeusta ei sisällytetty rakennusjärjestykseen. Naapurin suostumus ei yksin oikeuta poikkeamaan rakennusjärjestyksen määräyksestä, vaan määräyksestä poikkeaminen ratkaistaan tarvittaessa rakentamislain mukaisessa menettelyssä.

20 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla: Huomioitu osittain. Määräystä täsmennettiin lisäämällä tapauskohtaista arviointia ohjaavia perusteita. Lausunnossa esitettyä yksityiskohtaista arviointiperusteiden luetteloa ei sisällytetty kokonaisuudessaan rakennusjärjestykseen, jotta määräys säilyy tiiviinä ja soveltuu erilaisiin rakennuspaikkoihin ja eläintenpitotilanteisiin. Kiinteitä vähimmäisetäisyyksiä ei lisätty, vaan riittävä etäisyys ratkaistaan paikallisten olosuhteiden ja toiminnasta aiheutuvan haitan perusteella.

Merkitään tiedoksi. Lausunnossa myönteisenä pidetty 18.1 §:n määräys arvioitiin uudelleen jatkovalmistelussa, eikä se sisälly rakennusjärjestysehdotukseen. Rakennusoikeus ja olemassa olevan rakennuksen korvaamisen edellytykset ratkaistaan voimassa olevan kaavan, rakennusjärjestyksen ja muun sovellettavan sääntelyn perusteella.

Rakennusjärjestyksen ymmärrettävyys: Huomioitu. Rakennusjärjestysehdotuksen kieliasua, rakennetta, otsikointia ja viittauksia on selkeytetty sekä päällekkäistä ja tarpeettoman yksityiskohtaista sisältöä poistettu. Lainsäädännössä ja rakentamisessa vakiintuneet käsitteet sekä oikeudellisen ja teknisen täsmällisyyden edellyttämä ammattikieli on kuitenkin säilytetty.

Lausuntojen näkökohdat, jotka katsottiin jo huomioiduiksi

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunnossa pyydettiin ottamaan huomioon kemikaaliturvallisuuslainsäädäntöä koskeva verkkosivuaineisto. Lausunto edellyttänyt erillistä lisäystä rakennusjärjestykseen. Suuronnettomuusvaarallisia kohteita ja vaarallisia aineita koskevat asiat oli jo käsitelty rakennusjärjestyksen muissa määräyksissä.

Fingrid Oyj:n lausunnossa esitettiin laajasti voimajohtoalueiden rakennusrajoituksia ja turvallisuuskysymyksiä. Erillisen voimajohtomääräyksen tarvetta tutkittiin, mutta infraverkostojen läheisyyteen rakentamista koskevan 35 §:n katsottiin kattavan myös voimajohdot.

Finavia Oyj:n lausunnossa todettiin, että lentomelualueet, melulle herkän rakentamisen periaatteet ja korkeiden rakennuskohteiden mahdollinen lentoesteluvan tarve oli jo huomioitu luonnoksessa. Lentoaseman korkeusrajoituksia koskevaa erillistä lisäystä ei tehty, koska asia oli huomioitu maakuntakaavassa ja aineisto on saatavilla ajantasaisena karttapalvelussa. Lentomelua koskeva sisältö säilytettiin rakennusjärjestyksessä, mutta erillinen lentomeluliite poistettiin päivittyvyyden vuoksi.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ja Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo

Museo katsoi, että kulttuuriympäristöarvot oli huomioitu valmistelussa kiitettävästi eikä sillä ollut huomautettavaa. Lausunto ei edellyttänyt muutoksia rakennusjärjestysehdotuksen kulttuuriympäristöä tai arkeologista kulttuuriperintöä koskeviin määräyksiin.

Kunnan asukkaan muistutus ei johtanut rakennusjärjestysehdotuksen muuttamiseen. Rakennelmien etäisyys naapurin rajasta: Naapurin suostumukseen perustuvaa oikeutta sijoittaa rakennelma alle neljän metrin etäisyydelle rajasta ei lisätty. Naapurin suostumus ei yksin oikeuta poikkeamaan kaavasta, rakennusjärjestyksestä tai rakentamista ja paloturvallisuutta koskevista vaatimuksista. Mahdollinen poikkeaminen ratkaistaan tarvittaessa rakentamislain mukaisessa menettelyssä.

Omakotitalon rakennuspaikan rakennusoikeus: Omakotitalon rakennuspaikan rakennusoikeudeksi ei lisätty kaikissa tilanteissa 500 k-m². Rakennusoikeus määräytyy rakennuspaikan pinta-alaan perustuvan laskentatavan mukaisesti, ja 500 k-m² on enimmäismäärä. Pinta-alaperusteinen rajoitus on koskenut omakotitalon rakennuspaikkoja myös voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä.

Kuulutuksen linkit: Kuulutuksen toimimattomia linkkejä koskeva huomio merkitään tiedoksi. Ehdotusvaiheessa varmistetaan aineistoon johtavien linkkien toimivuus.

Rantarakentaminen

Rakennusjärjestysehdotuksen valmistelussa ranta- ja maaseuturakentamisen ohjaaminen on herättänyt paljon keskustelua. Kuopio on Suomen suurin kesämökkikunta, joten rantarakentamista on erityisesti muita suuria kaupunkeja enemmän, ja myös elinvoiman ja houkuttelevuuden kannalta rantarakentamisen mahdollisuudet ovat vetovoimatekijä. Rantarakentamista ei haluta rasittaa lakisääteistä enemmällä sääntelyllä tai lupamenettelyillä. Paikoin tämä on tulkittu siten, että rantarakentamisen osalta rakennusjärjestyksestä pitäisi poistaa kaikki vähimmäisetäisyydet ja myös rantapuuston säilyttämisvaatimukset.

Rakennusjärjestysehdotuksen valmistelussa on selvitetty vaikutuksia, joita aiheutuisi mm. vähimmäisetäisyyksien poistamisesta tai muuttamisesta. Kysymyksen laajan merkittävyyden vuoksi näitä vaikutuksia avataan tässä perustellummin kuin muita rakennusjärjestyksen yksittäisiä määräyksiä.

Ensinnäkin on selvitettävä, voiko kunta antaa rakennusjärjestyksessä määräyksiä, jotka rajoittavat rakentamisluvasta vapautettujen rakennusten rakentamista mm. sijoittumiseen liittyvillä vähimmäisetäisyyksillä. Rakentamislain rakennusjärjestystä koskevan 17.3 §:n sanamuoto ”voivat koskea” ei ole tyhjentävä luettelo, vaan rakennusjärjestykseen voidaan ottaa myös tarvittavia määräyksiä rantarakentamiseen liittyen rakennuspaikan sopivuuden ja sijainnin osalta. Samoin ko. säännöksen esitöistä (HE 101/2024) on luettavissa, että luetteloa ei ole tarkoitettu tyhjentäväksi: ”Muun kuin luvanvaraisen rakentamisen osalta rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea *muun muassa* - -”. Tähän kysymykseen jää vielä jonkin verran tulkinnanvaraisuutta. Joka tapauksessa on selvää, että rantarakentamisen etäisyydestä myös rakentamisluvasta vapautettujen rakennusten osalta voidaan määrätä kunnan hyväksymällä kaavalla.

Rantarakentamista koskevaa lainsäädäntöä on katsottava kokonaisuutena, ei vain rakentamislain rakennusjärjestystä koskevien säännösten kautta. Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Kuopio on laajentunut useiden kuntaliitosten myötä, ja ranta- ja maaseutuasumista on tullut kuntaliitosten myötä huomattavan paljon lisää. Eri liitoskunnissa on luonnollisesti eri tasoista kaavallista ohjausta paikallisten maankäytön ohjaamistarpeiden mukaan. Kuopiossa on vanhastaan ollut vakiintunut käytäntö viitata suoraan rantarakentamista ohjaavien kaavojen osalta rakennusjärjestykseen. Useissa liitoskunnissa sen sijaan rantarakentamista ohjaavat määräykset on jo sisällytetty asianmukaisesti kaavoihin. Tämän vuoksi osassa Kuopion yleiskaavoissa on rantarakentamisen etäisyyttä koskevat määräykset, osassa on vain viitattu rakennusjärjestyksen rantarakentamista koskeviin määräyksiin mm. etäisyyden osalta ja osassa viittauksia ei ole tehty.

Koko kuntaa koskeva rakennusjärjestykseen sisältyvä rantarakentamisen ohjaus selkeyttää rakentamisen ennakoitavuutta ja säilyttää Kuopiossa vakiintuneen rantarakentamisen ohjauksen, jolloin rakentamislupa on voitu myöntää suoraan oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella. Mikäli rakennusjärjestyksessä ei anneta jatkossa määräyksiä rakentamisen ohjaamisesta, on kyseenalaista, voidaanko näitä yleiskaavoja enää tulkita suoraan

rakentamista ohjaaviksi alueidenkäyttölain 44 § ja 72 § mukaisesti. Tällöin kaikki rakentamisluvan varaiset toimenpiteet vaativat poikkeamispäätöksen, jolloin päätöksen vaikutus on laaja.

On hyvä huomata, että mittakaava Suomen suurimmassa kesämökkikunnassa on suuri, ja tämä saattaisi koskea jopa useita tuhansia rakennuspaikkoja, sekä vapaa-ajan että pysyvän asumisen rakennuspaikkoja. Poikkeamispäätösten käsittely tapahtuu ennen rakentamisluvan hakemista ja on hakijalle maksullista. Poikkeamispäätösten käsittelyä varten on tällä hetkellä varattuna kaksi henkilötyövuotta. Mikäli poikkeamispäätöshakemusten määrä kasvaa merkittävästi nykytasosta, aiheuttaa tämä käsittelyaikojen venymistä. Rantarakentamisen perustuminen poikkeamispäätöksiin yleiskaavojen sijaan aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia ja hidastaa rakennushankkeita sekä rakentajan että kaupungin kannalta.

Mikäli kaupunki päättää, että rakennusjärjestyksessä ei aseteta rantaetäisyyttä koskevia määräyksiä, kaupungin tulisi asettaa vireille yleiskaavan laadinta niillä alueilla, jossa yleiskaava ei ole enää ajan tasalla. Tällöin kyseiset alueet tulisi myös asettaa rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi. Strategisen maankäytön yksiköstä saadun arvion mukaan yleiskaavojen saattaminen ajan tasalle kestäisi noin 10-12 vuotta.

Lainsäädäntö edellyttää, että yleiskaavoihin sisällytetään rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä. Nämä kaavamääräykset ovat luonteeltaan samanlaisia, joilla rakentamista ohjataan voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ja koskevat mm. rakennusten etäisyyttä rantaviivasta, naapurikiinteistöjen rajoista, rakentamisen määrää, rakentamistapaa ja muita vastaavia seikkoja. Kun yleiskaavat ovat saaneet lainvoiman, rakentamista ohjataan rakennusjärjestyksen sijaan voimassa olevalla kaavalla.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 9 § ja 34 §

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on lainsäädännössä säädetty asia (KH 21.10.2024, § 293).

Liitteet

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 25.06.2026 § 45

Valmistelijat / lisätiedot:
lupa-arkkitehti Anne Sirviö
puh. 044 718 5136

ympäristöjohtaja
puh. 044 718 2141
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy rakennusjärjestysluonnoksen asetettavaksi luonnoksena rakentamislain (RakL, 751/2023) 19 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA, 895/1999) 6 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Jäsen Mönkkönen ehdotti, että ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy rakennusjärjestysluonnoksen asetettavaksi nähtäville ottamatta kantaa sen sisältöön.

Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Lautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 27.3.2025 § 18 päättänyt ryhtyä rakennusjärjestyksen uudistamistyöhön, koska 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kunnat uusivat rakennusjärjestyksensä rakentamislain mukaiseksi viimeistään 1.1.2027 mennessä.

Rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys, jossa voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita, 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle, 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita, rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta, rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä sekä muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueet (AKL 16 § ja 72 §).

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Nykyinen Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja se on tullut voimaan 1.1.2019.

Rakentamislain 19 §:n mukaan ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta, ja ehdotuksesta on pyydettävä lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Rakennusjärjestysehdotusehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville syksyllä, nyt nähtäville asetetaan rakennusjärjestysluonnos. Saatujen lausuntojen ja muistutusten jälkeen luonnokseen tehdään tarvittavat muutokset ja tarkennukset ennen ehdotusvaihetta. Rakennusjärjestysehdotuksen on tarkoitus edetä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2026 lopussa, jolloin se on otettavissa käyttöön 1.1.2027 alkaen.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 9 § ja 34 §