Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
30.9.2026
LVV-U/119879/2026
Julkinen

Tuusniemen kunta
hallinto@tuusniemi.fi

Lausuntopyyntö 26.8.2026

Lausunto rakennusjärjestysehdotuksesta, Tuusniemen kunta

Tuusniemen kunnanhallitus on asettanut rakennusjärjestyksen ehdotuksen julkisesti nähtäville 26.8.2026-30.9.2026 rakentamislain 19 §:n mukaisesti. Tuusniemen kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta 30.9.2026 mennessä.

Lupa- ja valvontavirasto on tutustunut rakennusjärjestysehdotukseen ja toteaa lausuntonaan seuraavasti.

Yleistä

Ehdotuksessa on useassa kohdassa suoria lainauksia rakentamislain (751/2023, RakL) säännöksistä. Mikäli lain säännöksiä muutetaan, niin rakennusjärjestykseen jää ehdotetussa mallissa kuitenkin vanhentuneita lainauksia ja tämä voi aiheuttaa turhaa rakennusjärjestyksen päivittämisen tarvetta. Kyseinen huomio koskettaa ainakin rakennusjärjestyksen kohtia 1. Yleistä ja 4 § määritelmiä soveltamisesta.

Rakennusjärjestyksen määräykset

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Määräyksessä olisi hyvä viitata rakennusjärjestyksen lukuun 7, jossa on määritelty tarkemmin tässä määräyksessä tarkoitettu *arvokas ympäristö*.

4 § Määritelmiä soveltamisesta

Kohdassa *4 § Määritelmiä soveltamisesta* on annettu rakennusjärjestyksessä käytettäviä määritelmiä. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan selkeät rakennusjärjestyksessä esitettävät määritelmät parantavat sen luettavuutta. Kuitenkin nostetaan huomiona esiin, että kyseissä kohdassa on sekä suoria lainauksia lainsäädännöstä, lain esitöiden mukaisia tulkintoja sekä sitten varsinaisia määritelmiä. Kohtaa olisi syytä selkeyttää, jotta rakennusjärjestyksessä käytettävät määritelmät ovat yksiselitteisiä.

Lupa- ja valvontavirasto jäi pohtimaan, onko rakennusjärjestyksessä tarpeen määritellä *emätilamitoitusta*.

Poikkeamisluvan määritelmässä olisi hyvä viitata lain kohtaan, jossa poikkeamisluvasta säädetään.

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
30.9.2026
LVV-U/119879/2026
Julkinen

Kunnalle esitetään harkittavaksi, tulisiko selkeyden vuoksi *tontti* määritellä luettelossa, sillä termiä käytetään rakennusjärjestyksessä laajalti, ja esim. rinnan *rakennuspaikka* -termin kanssa, joka on erikseen määritelty.

6.1 § Yleiset määräykset

Kunta voi määrätä rakennusjärjestyksessä palovaarallisten rakennusten sijoittamisen osalta tiukemminkin kuin tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 57 §:ssä on säädetty.

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että eduskunnan käsittelyssä olevassa rakentamislain muutoksessa (HE 83/2026) esitetään palovaarallisen rakennuksen etäisyysvaatimukseksi 15:sta metriä toisen omistamasta tai hallinnoimasta maasta (esityksen 48 a §). Myös MRA 57 §:n 2 momentissa säädetään vastaavasti 15 metrin etäisyydestä. Rakennusjärjestysehdotuksessa esitetty etäisyys naapurin rakennukseen on vastaava 20 metriä kuin MRA 57 §:n 2 momentissa.

9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Kunnalle esitetään tutkittavaksi, voidaanko rakennusjärjestyksessä ylipäätään sallia asemakaavassa osoitetun sitovan rakennusalueen rajan ylittäminen, muualle kuin maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 59 §:n 2 momentissa tarkoitetuille katu- ja muille yleiselle alueelle. Maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölaki) aikaisessa oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että rakennusalaa koskevan sitovan määräyksen ylittäminen rakennuksen ulokkeilla ja vastaavilla ei MRA 59 §:n 2 momentin säännöksellä ole mahdollista. Eduskunnan käsittelyssä olevassa rakentamislain muutoksessa kyseisen sääntelyn on esitetty pysyvän vastaavana (HE 83/2026 vp.). Näyttäisi siltä, että rakennusjärjestysehdotuksen kyseinen määräys on ristiriidassa asetuksessa säädetyn kanssa.

15.1 § Yleiset määräykset

Lupa- ja valvontavirastolle jäi epäselväksi, mihin *valmistelun ohjaamiseen tarkoitettuihin maaseuturakentamisen periaatteisiin* määräyksen ensimmäisessä kappaleessa viitataan. Mikäli Tuusniemen kunnassa on em. periaatteet laadittu, olisi tämä syytä tuoda esiin määräyksessä. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto jäi pohtimaan, onko määräyksessä tarpeen mainita rakentamisen mahdollisuuden asemakaava-alueen ulkopuolella perustuvan emätilamitoitukseen, sikäli kun rakentaminen em. alueilla ratkaistaan aina tapauskohtaisesti rakentamisluvalla, joka koostuu rakentamislain mukaisesti alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelusta sekä olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelusta. Emätilaperiaatteella ei ole suoraa lakisääteistä statusta, vaan sen osin vakiintunutkin käyttö yhtenä rakentamismahdollisuuksien ohjaavana tarkasteluperiaatteena perustuu maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseen.

Lisäksi ensimmäisessä kappaleessa lienee syytä korjata rakentamisen mahdollisuuden asemakaava-alueen ulkopuolella perustuvan *oikeusvaikutteiseen yleis*kaavaan.

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
30.9.2026
LVV-U/119879/2026
Julkinen

16.3 Elinkeinotoiminta asuinrakennuspaikalla

Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen sekä maisema-alueiden osalta olisi hyvä viitata rakennusjärjestyksen 7 lukuun, jossa määritellään nämä alueet.

Lupa- ja valvontavirasto jäi pohtimaan, onko tarkoituksenmukaista vapauttaa kaikkien elinkeinotoimintaa palvelevien rakennusten enimmäispinta-ala. Rakennusjärjestysehdotuksessa on poistettu enimmäispinta-alavaatimus maatilojen tuotantorakennuksilta, mutta 16.3 §:n muotoilu poistaa enimmäispinta-alan rakennuksilta huomattavasti laajemmin. Kuntaa kehotetaan tarkastelemaan, tulisiko em. rakennusten enimmäispinta-alalle syytä asettaa jokin yläraja.

19 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Lupa- ja valvontavirasto kehottaa harkitsemaan, onko määräyksen harmaassa ”infolaatikossa” tarpeen esittää alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin lainausta. Alueidenkäyttölain uudistus on tällä hetkellä eduskunnan käsiteltävänä ja mikäli se hyväksytään, voi rakennusjärjestykseen jäädä vanhaa tietoa.

20.2 § Määräykset alimmasta rakentamiskorkeudesta

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet määrittää toimivaltainen alueellinen elinvoimakeskus. Kyseinen kohta tulee korjata.

Luku 5 Rakentamisen luvanvaraisuus

Kohdassa 5. Rakentamisen luvanvaraisuus, esitettyyn taulukkoon on tuotu myös tulkintoja hallituksen esityksestä. Tämä on omiaan sotkemaan lukijaa siitä, mikä on suoraan laissa esitetty vaatimus ja mikä on esitöistä haettu tulkinta. Lisäksi kohdassa 5. voi rakennusjärjestyksen käyttäjälle jäädä epäselväksi esim. jätevesijärjestelmien lupatarve. Luvun alussa on esitetty, että lupaa edellyttää mm. jätevesijärjestelmän uusiminen ja taas kohdassa 23.14 on vapautettu tietyt jätevesijärjestelmät. Lupa- ja valvontavirasto esittää harkittavaksi, että joko kyseisiä kohtia tarkennetaan ja selkeytetään tai sitten lainaukset poistetaan sinänsä tarpeettomina, koska kyseiset seikat löytyvät jo suoraan laista sekä lain esitöistä.

Kohdan 5 määräyksissä viitataan useaan otteeseen suojeltuihin kohteisiin ja arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Näiden osalta voisi harkita viitattavaksi rakennusjärjestyksen 7 lukuun, jossa ko. kohteet määritellään.

23.2 Rakennukset ja rakennelmat

Luvantarve olisi syytä tarkistaa myös esim. lantaloiden ja lietesäiliöiden tapauksessa, kun rakentaminen sijoittuu pohjavesialueelle.

23.9 Talotekniset toimenpiteet

Kohdassa todetaan, ettei rakentamislupaa vaadita maalämmön keruupiiriin, kun kyse ei ole energiakaivosta.

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
30.9.2026
LVV-U/119879/2026
Julkinen

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan maalämpöpiireiltä voidaan edellyttää rakentamislupaa rakentamislain 42 §:n 2 momentin perusteella: ”Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, 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.”

Maalämpöpiirin rakentaminen pohjavesialueella saattaa aiheuttaa ympäristönsuojelulain 16 §:n ja 17 §:n mukaista maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Lisäksi maapiirin rakentaminen voi erityisesti pohjavesialueiden reuna-alueilla aiheuttaa vesilain 3 luvun 2 §:n 1 momentin 2 ja 5 kohtien mukaisia seurauksia ja voi siten edellyttää myös vesilain mukaista lupaa. Tällä perusteella maalämpöpiirien rakentaminen tulisi saattaa tarkempaan viranomaisvalvontaan.

23.12 § Aurinkosähköjärjestelmät

Suojeltujen kohteiden osalta kohdan määräyksiä on syytä tarkistaa. Kohdassa, *Luvanvaraisuudesta on vapautettu,* esitetty ei sovellu suojeltuihin kohteisiin. Nyt määräyksissä on kielletty ainoastaan kadun puoleiselle julkisivulle asetettavat järjestelmät. Kuitenkin suojelluissa kohteissa on hyvin useasti rajoituksia myös muihin julkisivuihin sekä kattoon liittyen. Aurinkosähköjärjestelmien tulisi olla luvanvaraisia suojelluissa kohteissa, vastaavasti kuten on ilmalämpöpumppujen osalta määrätty 23.13 §:ssä.

27 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Luetteloa tulee täydentää seuraavilla:

- asemakaavoissa suojeltaviksi osoitetut rakennukset ja muut kohteet
- lakisuojelukohteet (Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010), Rakennussuojelulaki (60/1985), Asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985), Kirkkolaki (652/2023), Laki ortodoksisesta kirkosta (985/2006))

27.2 § Suojellun rakennuksen määritelmiä

Lupa- ja valvontavirasto esittää muutosta seuraavaan määräykseen (*muutos kursiivilla*): Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi *voidaan katsoa* sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

Muutosta esitetään sen vuoksi, että sekä lailla suojeltujen rakennusten ja asemakaavalla suojeltujen rakennusten sisätiloille annetut suojelumääräykset ovat yleensä eritelty koskemaan tiettyjä kohteita ja näin ollen ehdotuksessa esitetty määräys voi olla osittain ristiriidassa alkuperäisen suojelun laajuuden kanssa.

27.3 § Selvitysvaatimukset

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
30.9.2026
LVV-U/119879/2026
Julkinen

Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä, että rakennushankkeeseen ryhtyvää ohjeistetaan olemaan ajoissa yhteydessä kunnan rakennusvalvontaviranomaiseen. Museoviranomaiselta pyydettävään lausuntoon liittyvä kirjaus esitetään poistettavaksi. Hallintolain (434/2003) 31 §:n 1 momentin mukaisesti selvitysvelvollisuus on lähtökohtaisesti viranomaisella eikä siten lausunnon pyytäminen (museoviranomaiselta) voi lähtökohtaisesti olla rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Lisäksi rakentamislaissa (RakL 66.3 § sekä 67.2 §) on erikseen säädetty niistä tilanteista, jolloin rakennusvalvontaviranomaisen tulee pyytää lausuntoa museoviranomaiselta.

13.4 § Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Kaupungille esitetään tutkittavaksi tulisiko rakennusjärjestyksessä osoittaa puhtaan siirtymän rakennuspaikalle rakennusoikeutta koskevia määräyksiä.

29.1 § Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Määräyksessä todetaan, että "Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.". Lupa- ja valvontavirasto esittää, että lauseen kohtaa "täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia" täsmennetään esimerkiksi muotoon "täyttöön soveltuvia puhtaita *kivennäismaa-aineksia (esim. hiekka, sora)*".

29.2 § Selvitysvaatimukset

Määräyksessä todetaan "Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.". Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että luokitelluilla pohjavesialueilla pohjaveden pysyvä alentaminen voi edellyttää vesilain 3 luvun 2 §:n mukaisesti lupaa. Määräystä tulee tarkentaa siten, että mahdollinen vesilain mukaisen luvan tarve ja/tai luvan tarpeen harkinta tulee määräyksestä esiin.

29.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Määräyksen mukaan "Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa.". Lupa- ja valvontavirasto esittää, että maalämpökaivoja koskeva määräys vesilain mukaisen luvan edellyttämisestä muutetaan kieltoon maalämpökaivojen poraamisesta 1- ja 2-luokan pohjavesialueilla. Viime aikoina energiakaivojen poraamiseen pohjavesialueella on edellytetty vesitalousluvan hakemista vesilain (587/2011) 3 luvun 2 §:n perusteella. Nykyisen oikeuskäytännön mukaan vesitalousluvan myöntämisen edellytykset eivät energiakaivojen sijoittamisessa pohjavesialueelle ole intressivertailuun perustuen kuitenkaan täyttyneet. Korkein hallinto-oikeus on antanut muun muassa seuraavat vuosikirjapäätökset energiakaivoihin liittyen: KHO 2015:150 ja KHO 2019:37. Korkein hallinto-oikeus ei myöskään ole myöntänyt valituslupaa energiakaivoja koskevaan kielteiseen päätökseen (KHO päätös 3111/2023). Koska määräys on alueellisesti ja sisällöltään tarkkarajainen, ja koska kiellosta on mahdollista poiketa erityisestä syystä (RakL 57 §), kieltoa ei Lupa- ja valvontaviraston mukaan voida pitää kohtuuttomana.

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
30.9.2026
LVV-U/119879/2026
Julkinen

35.1 § Maantie- ja rautatiealueet

Määräyksessä todetaan, että: *Rautatiealueiden suoja-alueille saa istuttaa matalakasvuista kasvillisuutta, joka ei täysikasvuisenakaan muodosta vaaraa rataturvallisuudelle. Istutettavan puuston tulee olla ensisijaisesti havupuustoa. Rautatien näkemäalueelle ei saa istuttaa tasoristeyksen näkemää haittaavaa kasvillisuutta.*

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että ratalain 37 §:n 2 momentissa säädetään Väyläviraston oikeudesta, tie- tai rautatieliikenteen turvallisuuden sitä vaatiessa, poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta tai rajoittaa kasvillisuuden korkeutta. Edelleen Lupa- ja valvontavirasto jäi pohtimaan, onko tarkoituksenmukaista antaa rakennusjärjestyksessä määräyksiä koskien kasvillisuuden istuttamista rautatien suoja-alueelle, sikäli kun määräys saattaa aiheuttaa rajankäyntiä ratalaissa säädetyn kanssa.

44.1 § Tontin kuivana pitäminen

Lupa- ja valvontavirasto jäi pohtimaan, onko määräys tietoisesti rajattu koskemaan vain pelkkiä tontteja.

49.1 § Yleismääräys

Rakentamislain purkamiseen liittyvät säännökset koskevat ainoastaan rakennuksia. Rakennusjärjestysehdotuksessa kyseisessä kohdassa rakennus on korvattu sanalla rakennuskohde, joka Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan on käsitteenä tiukempi kuin rakentamislaissa säädetty, jossa esimerkiksi 55 ja 56 §:n säännökset on kohdistettu koskemaan rakennusta tai sen osaa.

Rakennusjärjestyksen jatkokäsittely

Kunta päättää itse rakennusjärjestyksen sisällöstä, mutta mikäli siihen ehdotuksen nähtävillä pidon jälkeen tehdään olennaisia muutoksia, tulee se RakL 19 §:n mukaisesti asettaa uudelleen nähtäville.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Joose Oratuomi ja ratkaissut ryhmäpäällikkö Tapio Laaksonen.

Lupa- ja valvontavirasto
Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihde: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/119879/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/119879/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Oratuomi Joose 30.09.2026 15:31

Ratkaisija Laaksonen Tapio 30.09.2026 15:17