

kirjaamo@kuhmoinen.fi

Lausuntopyyntö 22.6.2026

Lausunto rakennusjärjestysehdotuksesta, Kuhmoinen

Kuhmoisten kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa rakennusjärjestys ehdotuksesta 31.7.2026 mennessä.

Rakennusjärjestysehdotukseen on merkitty punaisella luonnosvaiheen jälkeen muutetut kohdat, ja saaduille lausunnoille ja mielipiteille on laadittu vastineet. Ehdotusvaiheessa on osin huomioitu ELY-keskuksen luonnosvaiheen kommentit.

Selvitysvaatimukset

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että rakennusjärjestyksessä tulisi huomioida kulttuuriympäristökohteiden osalta selvitysvaatimukset hankkeeseen ryhtyvälle ja siksi rakennusjärjestysehdotukseen esitetään lisättäväksi kohtaan 12.2 Selvitysvaatimukset seuraavasti: ”Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto (vastuumuseo Pirkanmaan maakuntamuseo) muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta”.

Lisäksi tulisi rakennusjärjestyksessä huomioida, että museoviranomaiselta (vastuumuseo Pirkanmaan maakuntamuseo) tulee pyytää lausunto maankäyttöhankkeista, jotka kohdistuvat muinaisjäännösalueeseen tai sen lähiympäristöön.

Suunnittelutarvealueet

Rakennusjärjestysehdotuksen kohdassa 12.1 Yleiset määräykset todetaan, että rakentamisluvan myöntäminen voi edellyttää suunnittelutarveratkaisua. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että uuden Rakentamislain ja lupajärjestelmän muutoksen myötä suunnittelutarveratkaisuja ei enää ole. Lupa ja valvontavirasto toteaa, että rakentamisen sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on rakentamislain 45 §:ssä säädetyn lisäksi tutkittava, että rakentaminen täyttää sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella rakentamislain 46 § mukaisesti.

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että rakennusjärjestyksessä tulisi määritellä ja perustella kunnan alueella olevat alueidenkäyttölain 16 § mukaiset suunnittelutarvealueet. Rakennusjärjestyksen liitteeksi voidaan laatia myös erillinen liitekartta kunnan suunnittelutarvealueista.

Suunnittelutarvealueita voidaan määritellä myös sanallisesti rakennusjärjestyksessä.

Rantarakentaminen

Kuhmoisten rakennusjärjestyksen alueella rantarakentamista ohjaavat varsin kattavasti yleiskaavat ja ranta-asemakaavat. Rakennusjärjestyksen määräyksillä ei voida näillä alueilla muuttaa kaavassa osoitettua rakennuspaikan kokoa, rakentamismääräyksiä tai rakennusoikeutta. Rakennusjärjestykseen perustuen ei voida myöskään myöntää poikkeamislupia kaavoista tai niiden määräyksistä.

Kuhmoisten alueella rantaosayleiskaavoissa yleinen loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus on 200- 250 neliömetriä. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että rakennusjärjestyksellä ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa merkittävästi alueen yleiskaavatasoa korkeampaa rakennusoikeutta. Ranta-alueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää rakentamisen sovittamiseen ympäristöön ja maisemaan. Rakennusjärjestysehdotuksessa loma-asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on sisällytetty kohtaan 12.3 § jossa se on määritelty 7% rakennuspaikan pinta-alasta. Koska ylärajaa rakennusoikeudelle ei ole asetettu voi rakentaminen johtaa merkittäviin maisemavaikutuksiin rannoilla. Rakennusoikeuteen loma-rakennuspaikoilla tulisi asettaa yläraja, koska ne ovat yleisesti suuria ja esim. 0,5 ha johtaa rakennusoikeuteen 350 kerrosneliömetriä. Rakennusjärjestyksen rantarakentamista koskevaa rakennusoikeuden määritystä on vielä tarpeen arvioida suhteessa voimassa oleviin kaavoihin siten, että se on kohtuullista ja jätetään tulevalle kaavoitukselle suunnitteluvaraa.

Rakentamista ranta-alueelle on tarkennettu kohdassa 13.3 §, jota Lupa- ja valvontavirasto pitää tarpeellisena. Asuinrakennusten koko on määrätty enintään 200 kerrosneliömetriin. Kohdassa 13.3 § on myös määrätty, että rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan tulee olla vähintään 25 metriä. Etäisyysvaatimusta ei ole eritelty rakennustyypeittäin vaan se koskee kaikkia rakennustyppejä. Lupa- ja valvontavirasto kehottaa huomioimaan asuinrakennusten koko sekä maisemavaikutukset ja suurimmille esim. yli 150 kerrosneliömetrin asuinrakennuksille tulisi harkita esitettäväksi etäisyyttä 35 metriä rantaviivasta.

Rakennusjärjestysehdotuksessa rakentamisen etäisyysvaatimuksen rantaviivasta, 25 metriä, koskiessa kaikkia rakennustyppejä mukaanlukien saunarakennuksia, tulee huomioiduksi myös harmaavesien imeyttäminen riittävän kauas vesistöstä. Mikäli saunarakennuksen etäisyydestä määrätään erikseen, tulisi sen noudattaa rantaosayleiskaavojen 15 metriä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että saunalauttojen osalta tulee harkita rakennusjärjestyksen määräyksiä myös suhteessa luonnonsuojelun ja vesiensuojelun tavoitteisiin ja lainmukaisuuteen. Saunalauttojen osalta tulee myös huomioida lain ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksien mukaisuus jätevesien käsittelystä ranta-alueella.

Rakennusjärjestysehdotuksen 21.2 Eryismääräykset ranta-alueilla, määrätään että alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa. Lupa- ja valvontavirasto esittää, että kohtaan 21.2 lisätään: Ranta-alueella 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta puusto tulee pääosin säilyttää.

Jätevesien käsittely ranta-alueella

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että rakennusjärjestyksessä tulee antaa riittävät määräykset jätevesien käsittelystä ranta-alueella perustuen ajantasaiseen lainsäädäntöön ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että ympäristösuojelulain muutoksen 19/2017 § 156 a§ on määrätty perustason puhdistusvaatimus ranta-alueille ja pohjavesialueille, joka on 100 m rannasta. Ranta-alueet on Suomen ympäristökeskus rajannut <https://experience.arcgis.com/experience/f06e9cebe38c4374b9d942686cc99099>. Näin ollen imeytys ei sovellu, koska ei täyty puhdistusvaatimuksia ja suodatuskentässäkin tulisi olla maasuodattamo, mikäli käytettäisiin vesivessaa. Umpisäiliö käy, mutta vaatii täyttymishälytyksen. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että ainakin tässä kohdin tulisi viitata ympäristösuojelulain vaatimuksiin.

Pohjavesialueet

Lupa- ja valvontavirasto pitää tärkeänä tiedottaa pohjavesialueista rakennushankkeeseen ryhtyviä. Rakennusjärjestyksen liitteen ohella tai sijaan pohjavesialueiden rajat voi esittää karttapalvelussa kunnan omilla verkkosivuilla tai ohjaavalla linkillä paikkatietoaineistoihin. Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämä ajantasainen pohjavesialueiden luokitusten ja rajausten paikkatietoaineisto on myös nähtävillä julkisilla verkkosivustoilla, kuten vesi.fi ja MML:n Paikkatietoikkuna.

Rakennusjärjestyksissä on tavanomaisesti annettu ohjeita pohjaveden rakentamisen aikaiseen suojeluun liittyen työmaavesien hallintaan, työkoneiden tankkaaminen ja säilyttäminen sekä polttoaineiden ja kemikaalien varastointiin työmaalla. Ohjeita on annettu myös jätevesijärjestelmien rakentamiseen, tiiviiden varmistamiseen ja kunnan tarkistamiseen pohjavesialueilla. Lupa- ja valvontavirasto pyytää huomioimaan kyseisten ohjeiden saatavuuden, mikäli niitä ei kirjata osaksi rakennusjärjestyä.

Tärkeä olisi huomioida rakennusjärjestyksessä, että pohjavesialueilla jätevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle tai umpisäiliöön. Jätevesien pääsy maaperään tai pohjaveteen tulee estää. Jätevedet tulee johtaa käsittelykohteeseen tiiviissä putkessa, jossa on riittävästi tarkastuskaivoja putken kunnan tarkastamista varten. Tarkastuskaivot tulee rakentaa myös liitettäessä tonttviemärit kunnalliseen jätevesiviemäriin. Jätevesiviemärin ja jätevesijärjestelmän (esim. umpisäiliö) tiiveydestä on varmistuttava koestamalla viemärit ja jätevesijärjestelmä ennen niiden käyttöönottamista. Lupa- ja valvontavirasto pyytää huomioimaan kyseisten ohjeiden saatavuuden, mikäli niitä ei enää kirjata osaksi rakennusjärjestyä.

Rakennettaessa pohjavesialueelle on rakennushankkeessa ja lupakäsittelyssä on oltava riittävän luotettava tieto pohjaveden korkeusasemasta suunnittelualueella. Niin pysyvä, kuin rakentamisen aikainen tilapäinen pohjaveden alentaminen edellyttää asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallinta- ja tarkkailusuunnitelmaa sekä mahdollisen vesilain mukaisen lupatarpeen arviointia. Pohjaveden laadun, määrän tai pinnantason muuttaminen edellyttää ympäristönsuojeluviranomaisen vesilain (587/2011) mukaisen lupatarpeen arviointia (vesilaki 3 luku 2§). Lupa- ja valvontavirasto arvio tarvittaessa vesilain mukaisen lupatarpeen ja antaa siitä lausunnon.

Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä, että rakennusjärjestyksessä on esitetty kielto maalämpökaivojen sijoittamista pohjavesialueille.

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että maalämmön keruupiirin sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää mahdollisesti vesilainmukaista lupaa, joka on riippuvainen tehtävien maaperätutkimusten tuloksista ja maaperän tiiviydestä sekä tiiviin maaperäkerroksen paksuudesta.

Lupa- ja valvontavirasto suosittelee kieltämään energiavarastojen rakentamisen pohjavesialueelle rakennusjärjestyksessä.

Luonnonsuojelu

Lupa- ja valvontavirasto pitää erittäin hyvänä, että rakennusjärjestykseen on lisätty kirjaukset lepakoiden huomioimisesta rakennusten purkamisessa ja maininta vieraslajeista puutarhojen viherrakentamisen yhteydessä.

Laitureiden ja muiden luvasta vapautettujen vesirajalaitteiden rakentaminen voi vaikuttaa heikentävästi Euroopan Unionin tiukkaa suojelua edellyttävien viitasammakon tai eräiden sudenkorentojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin. Euroopan Unionin tiukkaa suojelua edellyttävien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty suoraan lain nojalla ilman eri päätöstä (luonnonsuojelulaki 78 §). Mikäli rakennusjärjestyksessä ei mainita direktiivilajien huomioimista luvasta vapautettujen vesirajalaitteiden osalta, on aiheellista pohtia, millä tavalla ihmiset saatetaan luonnonsuojelulain pykälien äärelle näitä rakennushankkeita suunnitellessa.

Kohdan 18 ensimmäisessä kappaleessa on mainittu luontoarvojen huomioiminen myös luvasta vapautettujen rakentamistoimenpiteiden osalta. Tämä määräys jää kuitenkin ohueksi, koska lause viittaa yleisluontoiseen määräykseen kasvillisuuden, pinnanmuotojen ja luonnonarvojen säilymisestä, eikä näin ollen anna selkeästi ymmärtää, että rakennusluvasta vapautettujen toimenpiteiden toteuttamisessa pitää noudattaa luonnonsuojelulain säädöksiä. Direktiivilajien lisäksi luvasta vapautettuja toimenpiteitä voi koskea ilmoitusvelvollisuus Natura 2000 -alueen läheisyydessä toimiessa (luonnonsuojelulaki 37 §), mikä olisi hyvä mainita.

Kohtaan 18 kappaleeseen 3 tulee korjata viranomaiseksi ELY-keskuksen sijaan Lupa- ja valvontavirasto. Kappaleen 3 selvitysvaatumukseen olisi tarkkuuden vuoksi hyvä lisätä myös rauhoitetut ja muut suojeltavat lajit ja luontotyytit, eli esim. -- rakennushankkeeseen

ryhtyvän tulee selvittää uhanalaisten, rauhoitettujen ja muiden luonnonsuojelulailla suojeltujen lajien ja luontotyyppien esiintyminen rakennuspaikalla--.. Sama tarkennus olisi hyvä lisätä kohtaan 21.1 koskien piha-alueen rakentamista.

Lukuun 6 suositellaan lisättäväksi kohta lintuturvallisesta rakentamisesta (ks. Kuntaliiton mallirakennusjärjestys 36 §). Rakennusten purkamista koskevassa kohdassa 27.1 voisi lepakoiden lisäksi mainita pesäpaikkauskollisten lintujen huomioinnin. Toistuvasti samaa pesää käyttävien lintujen pesien hävittäminen on kielletty.

Rakennusjärjestysehdotuksessa on otettu melko niukasti kantaa piha-alueiden viherpeitteisyyteen. Kohtaa 21 tulisi tarkentaa mallirakennusjärjestyksen kohdan 31.2 mukaisesti. Lisäksi olisi hyvä vielä harkita lisäyksiä koskien viherpeitteisyyttä asemakaava-alueiden tonteilla ja maiseman ja luonnonarvojen säilymistä asemakaava-alueiden ulkopuolella (mallirakennusjärjestys 32-33 §).

Geologisesti arvokkaat alueet

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että Kuhmoisten geologisesti arvokkaat muodostumat tulisi mainita rakennusjärjestyksen luvussa Rakentaminen erityisalueilla 15§:ssä. Valtakunnallisten ja maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden lisäksi tulee huomioida myös paikallisesti arvokkaat kohteet. Nyt geologisesti arvokkaat muodostumat on mainittu virheellisesti mustaliuskeita käsittelevän kappaleen lopussa. Geologisesti arvokkaat muodostumat ja alueet tulisi esittää myös kartalla rakennusjärjestyksen yhteydessä.

Pilaantunut maaperä

Rakennusjärjestyksessä tulisi ottaa huomioon myös pilaantuneet maa-alueet, koska ne liittyvät oleellisesti mm. rakennuspaikan soveltuvuuteen ja rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitysvelvollisuuteen. Rakentamispaikan soveltuvuus ja selvitysvelvollisuus- kohtaan tulisi lisätä määräys maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämisestä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve erityisesti silloin, kun alueen aikaisempi käyttö antaa aiheutta epäillä maaperän pilaantumista.

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä. Maaperän puhdistamisesta tulee tehdä ilmoitus Lupa- ja valvontavirastoon.

Haitta-aineita sisältäviä maa-aineksia käsiteltäessä ja kuljetettaessa on noudatettava ympäristönsuojelulakia ja jätelakia sekä niiden nojalla annettuja säädöksiä ja määräyksiä.

Liikennejärjestelmä ja maantiet

Rakennusjärjestys ehdotuksessa on todettu virheellisesti s.17: *Yleiselle tielle rakennettavista liittymistä päättää ELY-keskus.*

Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lupa- ja lausunnonantaja on Sisä-Suomen Elinvoimakeskus.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Leena Lahtinen ja ratkaissut ryhmäpäällikkö Anna-Kaisa Ahtiainen.

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihte: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/103699/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/103699/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Lahtinen Leena 31.07.2026 12:30

Ratkaisija Ahtiainen Anna-Kaisa 31.07.2026 12:33