RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN - PALAUTERAPORTTI

Rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saapunut palaute sekä vastineet 10/2026

Kaupunginhallitus asetti rakennusjärjestyksen uudistamisen ehdotuksen ja siihen liittyvän aineiston nähtäville päätöksellään 22.06.2026 § 22. Rakennusjärjestyksen ehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta on voinut jättää lausunnon tai muistutuksen aikavälillä 19.8. – 18.9.2026.

Aineistosta saapui määräaikaan mennessä kuusi (6) lausuntoa, joista kolmessa todetaan, ettei lausunnon jättäjällä ole kommentoitavaa aineistosta. Saapuneet lausunnot ja muistutukset on otettu huomioon rakennusjärjestyksen valmistelussa.

Saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu kaupungin vastineet, jotka löytyvät alta.

Lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet:

Saapunut lausunto:	Kaupungin vastine:
Pirkanmaan liitto, 1.9.2026: Pirkanmaan liitto toteaa, ettei anna tässä vaiheessa lausuntoa.	Merkitään tiedoksi
Elenia Verkko Oyj (jäljempänä ”Elenia”), 11.9.2026: Oriveden rakennusjärjestyksessä ei ole täysin vapautettu sähköverkon rakenteita, kuten muuntamoita lupamenettelystä ja palauteraportissa Orivesi perustelee asiaa sillä, että asemakaava alueella sähköverkon sijoittamista tulee voida tarkastella tapauskohtaisesti ja tarvittaessa eri lupamenettelyin. Elenia ymmärtää tämän, mutta on huolissaan käsittelyaikojen mahdollisesta pidentymisestä. Turhan monimutkainen lupaprosessi vaikeuttaa ja hidastaa verkon rakennustöitä ja näin potentiaalisesti pidentää Oriveden asukkaiden ja yritysten sähköliittymien tilausaikoja. Tästä syystä Elenia toivoo, että lupaprosessi olisi mahdollisimman selkeä ja kevyt. Elenia pitää hyvänä, että rakennusjärjestyksessä on otettu huomioon maanalaisten johtojen sähkötyöturvallisuus (Kohta 10 § Maanalainen rakentaminen). Kohtaa voisi sähköverkkoyhtiön näkökulmasta kuitenkin täydentää vielä siten, että rakennustyöhön ryhtyvällä on aina velvollisuus selvittää maanalaisten kaapeleiden sijainti etukäteen ja noudattaa kaivuutyössä verkkoyhtiön määrittelemiä turvaetäisyyksiä.	Oriveden kaupunki arvioi, että rakentamislupaa vaativien rakenteiden ja laitteiden sijoittaminen on huomioitu rakennusjärjestyksessä riittävällä tavalla. Lupia käsitellään rakentamislain mukaisien käsittelyaikojen puitteissa. Kaupunki ei arvioi tarpeelliseksi rakennusjärjestyksessä ohjata tarkemmin kaupungin laatimia ja myöntämien sijoittamislupien ja -sopimusten sisältöä. Kohta 10 § Maanalainen rakentaminen on täydennetty lauseella Elenian lausunnon mukaisesti: ”*Rakennustyöhön ryhtyvällä on aina velvollisuus selvittää maanalaisten kaapeleiden, johtojen ja putkien sijainti etukäteen ja noudattaa kaivuutyössä linjan*

Elenialla ei ole tässä vaiheessa muuta lausuttavaa rakennusjärjestysehdotuksesta. Pyydämme saada uuden rakennusjärjestyksen tiedoksi	*omistajien määrittämiä turvaetäisyyksiä."*
Sisä-Suomen elinvoimakeskus, 18.9.2026 Oriveden kaupunki varaa Sisä-Suomen elinvoimakeskukselle mahdollisuuden lausua Oriveden kaupungin 8.6.2026 päivätystä rakennusjärjestysehdotuksesta sekä sen liitteistä. Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen edellinen organisaatio (ennen 1.1.2026) Pirkanmaan ELY-keskus on antanut lausunnon 13.6.2025 Oriveden rakennusjärjestysluonnoksesta (PIRELY/1806/2024). Lausunnolla olevassa rakennusjärjestysehdotuksessa on kiitettävästi huomioitu ELY-keskuksen antamassa lausunnossa esitetyt maanteitä koskevat asiat, siten Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole tarvetta antaa lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta. Sisä-Suomen elinvoimakeskus pyytää Oriveden kaupunkia lähettämään rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen, hyväksytyn rakennusjärjestyksen sekä sen liitteet tiedoksi.	Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan maakuntamuseo, 1.10.2026 Alueellisena vastuumuseona toimivalta Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta (*rakennusjärjestyksen ehdotuksesta*). Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteena on muuttaa Oriveden kaupungin rakennusjärjestystä vastaamaan 1.1.2025 voimaan tulleiden rakentamislain ja alueidenkäyttölain vaatimuksia. Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut aiemmin lausunnot hankkeen osallistumis- ja arviointi suunnitelmasta (DIAR: 186/2024) sekä luonnoksesta (Dnro: 429/2025). Rakennusjärjestysluonnoksessa Pirkanmaan maakuntamuseo näki ensisijaisesti kiitettävää siltä osin kun se koski rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvoja. Se, missä maakuntamuseo näki vielä kehittämisen tarvetta, oli maakunnallisesti arvokkaiden maiseman ja rakennetun ympäristön arvoalueiden esittämistapa. Rakennusjärjestystä on nyt onnistuneesti kehitetty tältä osin. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että rakennusjärjestysehdotus on	Rakennusjärjestyksen kohtaa *26.5. Muinaisjäännösten ja arkeologisten sekä kulttuuriperintökohteiden huomioiminen* on täydennetty lausunnon mukaisesti sisältämään tarkennuksia arkeologisen kulttuuriperinnön huomioimisen osalta. Kohtaa on täydennetty mm. sisältämään lisäyksiä tilanteista, joissa arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita havaitaan rakennustöiden alettua sekä tarkennettu vastuumuseoviranomaisilta pyydettäviä lausuntoja osana hankkeiden suunnittelua. Muutokset rakennusjärjestykseen arvioidaan vähäisiksi, eikä tarvetta ole

maiseman ja rakennetun ympäristön arvojen osalta laadukas, erinomaisesti valmisteltu ja hyväksyttävissä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toistaa aiemmassa luonnoksesta antamansa lausunnon mukaisesti, että rakennusjärjestysehdotukseen tulisi vielä lisätä seuraavat arkeologista perintöä koskevat tiedot: Valtaosa kiinteistä muinaisjäännöksistä on tarkemmin rajaamattomia, joten maankäytön suunnittelu niiden läheisyydessä voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakentamista. Rakennuspaikan ja suojelukohteen välisen etäisyyden riittävyyttä arvioi tapauskohtaisesti alueellinen vastuumuseo (Pirkanmaan maakuntamuseo). Rakentamista tai muuta maankäyttöä suunniteltaessa kiinteän muinaisjäännöksen alueelle tai läheisyyteen tulee siten aina pyytää lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Myös muun arkeologisen kulttuuriperintökohteen ollessa kyseessä tulee neuvotella suunnitelmista alueellisen vastuumuseon kanssa. Jos rakentamisen aikana löytyy ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäännös, on se suoraan, ilman eri toimenpiteitä tai päätöstä, rauhoitettu lain nojalla, vaikkei kohdetta ole vielä suojelurekistereissä. Jos työhankkeen yhteydessä tavataan nokimaata, kiveystä, kivi- tai tiilimuurausta, lahonnutta puuta, muita merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai arviolta yli 100 vuotta vanhoja esineitä, on työ kyseiseltä kohdalta heti keskeytettävä ja asiasta välittömästi ilmoitettava Pirkanmaan maakuntamuseolle (Muinaismuistolaki 14§ ja 16 §). Täydennetty rakennusjärjestysehdotus pyydetään lähettämään Pirkanmaan maakuntamuseolle mahdollista lausuntoa varten.	asettaa sitä uudestaan nähtäville ehdotuksena. Rakennusjärjestys viedään muutoksineen hyväksyttäväksi.
Oriveden kaupunki, Tekninen lautakunta 24.9.2026 § 75 Tekninen lautakunta toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen aineistosta.	Merkitään tiedoksi.

Lupa- ja valvontavirasto, 22.9.2026. Oriveden kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa rakennusjärjestyksen ehdotuksesta 18.9.2026 mennessä. Lupa- ja valvontavirasto on saanut lisäaikaa 22.9.2026 saakka. Pirkanmaan ELY-keskus on lausunut rakennusjärjestyksen luonnoksesta 13.6.2025 (diaari: PIRELY/1806/2024). Rakennusjärjestyksestä yleisesti Rakennusjärjestyksen ehdotuksessa on esitetty 16 §:n 3 pykälän mukaiset suunnittelutarvealueet liitekartalla, joita ovat esimerkiksi valtion tieverkon ja rautatien ympäristöstä kapeat kaistaleet. Vastineessa kaupunki on todennut, että nykyinen käytäntö on koettu toimivaksi. Pirkanmaan ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan suositellut harkitsemaan myös muita mahdollisia suunnittelutarvealueita, joita voivat olla esimerkiksi arvokkaat maisema alueet, pohjavesialueet ja arvokkaat geologiset muodostelmat. Vastineessa kaupunki on todennut, että ei näe tarvetta muiden kuin ehdotuksessa esitettyjen suunnittelutarvealueiden osoittamiseen. Kappaleessa 22 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutokset vakituiseen asumiseen ranta-alueilla nostetaan esille Oriveden kaupungin laatima edullisuusvyöhyketarkastelu ja sen vaikutus käyttötarkoituksen muutoksiin. Lisäksi esitetään ehtoja käyttötarkoituksenmuutoksen poikkeamisharkintaan kaavoitetulla alueella. Lupa- ja valvontavirasto näkee, että kappaleessa olisi tarkoituksenmukaista viitata myös rakentamislaista tuleviin poikkeamisen edellytyksiin sekä kannustaa ilmaisemaan rakennusjärjestyksessä, ettei rakennusjärjestyksen ehtojen täyttäminen automaattisesti tarkoita poikkeamisluvan myöntämistä.	Kappaletta 22 § on muokattu sisältämään viittauksen poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksiin rakentamislaissa 57 §. Kappaleessa on myös eroteltu selkeämmin edullisuusvyöhykkeen mukaisten ja sen ulkopuolelle sijoittuvien hankkeiden arvioinnin lähtökohdat.

Rakennusoikeuden määrä Pirkanmaan ELY-keskus on lausunnossaan nostanut esille, että rannoille sijoittuvaa vakituista asumista ohjataan yleispiirteisesti ja sen osalta rakennusjärjestystä olisi syytä tarkentaa. Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä, että rannoille sijoittuvaa asumista ohjataan nyt tarkemmin. Luvun 16.2 otsikossa puhutaan sekä vapaa-ajan että vakituisen asumisen rakennuspaikoista. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa myös tekstissä mainitsemaan, että sekä vakituisen että vapaa-ajan asumiseen sovelletaan kappaleessa esitettyä rakennusoikeutta, kun tekstissä viittaus on pelkästään asumiseen tarkoitettuun rakennuspaikkaan.	Kohtaan 16.2. on myös tekstiosuuteen tarkennettu lausunnon mukaisesti, että kyseinen kohta koskee vapaa-ajan- sekä vakituista asumista.
Pohjavedet Rakentaminen pohjavesialueilla Rakennusjärjestyksen luokiteltuja pohjavesialueita koskevat määräykset ovat pääosin asianmukaisia. Lupa- ja valvontavirasto pyytää kiinnittämään huomiota vielä seuraaviin asioihin. Pohjavesialueita koskevissa määräyksissä viitataan edelleen tärkeisiin pohjavesialueisiin, mikä on terminä helposti harhaan johtava. Määräyksissä tulee mieluummin käyttää termiä pohjavesialue tai vedenhankintaa varten tärkeät ja muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat pohjavesialueet. Oriveden kunnan alueelle sijoittuu osittain myös Huikonkankaan pohjavesisalue, jonka pääsijaintikunta on Juupajoki. Rakennusjärjestyksen liitteessä neljä on esitetty pohjavesialueiden rajaukset. Liitteen ohella tai sijaan pohjavesialueiden rajat voi esittää karttapalvelussa kaupungin omilla verkkosivuilla. Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämä ajantasainen pohjavesialueiden luokitusten ja rajausten paikkatietoaineisto on myös nähtävillä julkisilla verkkosivustoilla, kuten vesi.fi ja MML:n Paikkatietoikkuna.	Rakennusjärjestyksestä on poistettu maininnat tärkeä pohjavesialue ja korvattu termillä pohjavesialue lausunnon mukaisesti. Huomiot pohjavesialueen esittämisestä esim. kaupungin verkkosivuilla ja tieto mistä ajankohtainen tieto pohjavesiin liittyen löytyy merkitään tiedoksi. Kohdan *27.1. Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen* ohjelaatikkoon on lisätty myös maininta Huikonkankaan pohjavesialueesta.

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. Lupa- ja valvontavirasto arvio tarvittaessa vesilain mukaisen lupatarpeen ja antaa siitä lausunnon.	Merkitään tiedoksi maininnat pohjaveden huomioimiseksi osana rakentamista. Pohjaveden korkeuksiin vaikuttavat rakennushankkeet Orivedellä ovat hyvin harvinaisia, eikä sen tarkempaa ohjaamista arvioida tarpeelliseksi rakennusjärjestyksessä. Kohdan *27.1. Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen* on lisätty maininta, että pohjavesiin vaikuttavat hankkeet ja toimenpiteet saattavat vaatia vesilain mukaisen luvan.
<u>Maalämpöjärjestelmät pohjavesialueella</u> Rakennusjärjestyksessä on viitattu Ympäristöministeriön vuonna 2013 ilmestyneeseen oppaaseen Energiakaivo - Maalämmön hyödyntäminen pientaloissa. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, oppaan tiedot eivät ole kaikilta osin enää ajantasaisia.	Rakennusjärjestyksestä on poistettu kohdasta *6.2. Energiakaivot ja maalämmön keruupiirit* viittaus Ympäristöministeriön oppaaseen. Opas mainitaan kuitenkin pykälää koskevassa ohjelaatikossa.
Energiavaraston sijoittaminen pohjavesialueelle.	
Lupa- ja valvontavirasto suosittelee kieltämään energiavarastojen rakentamisen pohjavesialueelle.	
Geologisesti arvokkaat alueet	
Oriveden geologisesti arvokkaat muodostumat on mainittu rakennusjärjestyksen luvussa Rakentaminen erityisalueilla. Kohteista maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat alueet on merkitty myös Pirkanmaan maakuntakaavan ge-	

alueiksi ja niille on asetettu suunnittelu- ja suojelumääräykset. Arvokkaat geologiset muodostumat tulisi esittää rakennusjärjestyksen yhteydessä myös kartalla. Orivedelle sijoittuu myös paikallisesti arvokkaita kallioalueita, jotka tulee myös sisällyttää karttaan. Mustaliuskeet Mustaliuskeiden huomioiminen on rakennusjärjestyksessä mainittu luvussa 27 rakentaminen pohjavesialueella. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että mustaliuskeita tavataan myös pohjavesialueiden ulkopuolella, joten geologisten ominaispiirteiden huomioiminen tulisi käsitellä erillisessä luvussa. Eläinsuojat Lupa- ja valvontaviraston eläinsuojien sijoittamista koskeva välipalaute on huomioitu rakennusjärjestysehdotuksessa hyvin. Muut asiat Aluehallinnon uudistamisen myötä toimivaltainen viranomainen on saattanut muuttua tiettyjen teemojen osalta. Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Sisä-Suomen elinvoimakeskus ja alimman rakentamiskorkeuden osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen elinvoimakeskus.	Energiavarastojen sijoittamisen osalta pohjavesialueesta asia on huomioitu pykälässä 14 *§ Suunnittelutarvealueen määrittäminen.* Pykälässä mm. todetaan, että energiavarastojen sijoittaminen sisältää suunnittelutarveharkintaa koko kunnan alueella, jolloin osana hanketta arvioidaan myös sen ympäristövaikutuksia. Energiavarastot eivät välttämättä ole akkuteknologiaan perustuvia, (esim. hydro- tai mekaaniset energiavarastot). Tästä syystä energiavarastojen sijoittumista pohjavesialueille ei arvioida tarpeelliseksi täysin kieltää rakennusjärjestyksellä. Geologisesti arvokkaat alueet on velvoitettu rakennusjärjestyksessä huomioimaan kohdan *26.2. Erityisalueen yleiset määräykset* mukaisesti. Oriveden strateginen yleiskaavassa on määräyksiä huomioimaan ja tarkistamaan rakennushankkeissa ajankohtaiset arvoalueet. Oriveden ranta-alueiden rakentamista ohjaavassa ranta-osayleiskaavassa on osoitettu Geologisesti arvokkaita alueita ja näille on kaavassa erillisiä määräyksiä. Huomioiden rakentamisluvan käsittelyssä tapahtuvan ohjaamisen sekä edellä mainittujen kaavojen ohjausvaikutus, ei arvioida tarpeelliseksi lisätä erillistä karttaliitteelle, jossa osoitetaan

	arvokkaita geologisen muodostumien alueita tai vastaavia. Mustaliuskeeseen liittyvät huomiot ja kohta on erotettu Pykälästä 27 omaksi pykäläksi 28, jolloin se koskee myös pohjavesialueiden ulkopuolisia alueita. Pykälään on lisäksi täsmennetty, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on velvollisuus selvittää kallio- ja maaperä olosuhteet. LVV:n muut huomiot merkitään tiedoksi.