

Juupajoen kunnan rakennusjärjestys

Selostus ja vaikutusten arviointi

Rakennusjärjestysehdotuksen liite. Luonnos 23.10.2026

1 Lähtökohdat

Juupajoen kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.12.2002 ja se on tullut voimaan 4.3.2003. Rakennusjärjestys on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Rakentamislaki (751/2023) tuli voimaan 1.1.2025, ja sen 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Uudistettu rakennusjärjestys laaditaan vastaamaan rakentamislakia ja alueidenkäyttölakia, ja sen on oltava voimassa viimeistään 1.1.2027.

Rakennusjärjestyksen pohjana on käytetty Kuntaliiton ohjetta ja mallipohjaa sekä naapurikuntien rakennusjärjestyksiä. Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Voimassa olevat kaavat

Rakennusjärjestyksen määräysten käytännön soveltamisala riippuu siitä, mitä voimassa olevissa kaavoissa on määrätty. Juupajoella on voimassa seuraavat yleiskaavat:

Kaava	Hyväksytty / voimassa	Merkitys rakennusjärjestykselle
Juupajoen rantaosayleiskaava	Kv 18.12.1996, vahvistettu 16.6.2000	Kattaa pääosin kaikki kunnan ranta-alueet Tehtaanjärveä lukuun ottamatta. Rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti: AP-alueilla asuinrakennus enintään 250 k-m ² , RA-alueilla loma-asunnon rakennuspaikka yhteensä enintään 150 k-m ² . Kaavan määräykset ovat ensisijaisia rakennusjärjestykseen nähden.
Rantaosayleiskaavan muutos, Suinun–Väihi	Kv 26.9.2016 § 22	RA-alueilla enintään 150 k-m ² rakennuspaikkaa kohti.
Kopsamon oikeusvaikutteinen kyläosayleiskaava	Kv 28.9.2015 § 16	Kaavan perusteella ei suoraan myönnetä rakennuslupia. Kaava-alue oli osoitettu suunnittelutarvealueeksi; määräyksen voimassaolo on päättynyt (ks. luku 4).
Koillisten alueiden osayleiskaava	3.9.1990	Vanha osayleiskaava, ohjaa maankäyttöä yleispiirteisesti.
Korkeakosken osayleiskaava	Kv 24.8.1987	Ei vahvistettu; ohjeena asemakaavoituksessa.

Lisäksi kunnassa on asemakaavoja ja ranta-asemakaavoja, joiden alueella rakentaminen ratkaistaan kaavan mukaisesti.

2 Valmisteluvaiheet

Vaihe	Ajankohta	Käsittely
Luonnos	23.4.2026	Rakennus- ja ympäristölautakunta
Luonnoksen hyväksyminen ja nähtäville asettaminen	27.4.2026 § 84	Kunnanhallitus
Luonnos nähtävillä, lausuntopyynnöt	4.5.–5.6.2026, lausuntopyyntö 8.5.2026	Neljä lausuntoa: Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Sisä-Suomen elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto
Ehdotus ja vastineet	29.10.2026	Rakennus- ja ympäristölautakunta
Ehdotuksen hyväksyminen ja nähtäville asettaminen	2.11.2026	Kunnanhallitus

Vaihe	Ajankohta	Käsittely
Ehdotus nähtävillä (RakL 19 §, vähintään 30 päivää)	4.11.–4.12.2026	Lausunnot ja muistutukset
Vastineet ja esitys valtuustolle	7.12.2026	Kunnanhallitus
Hyväksyminen	14.12.2026	Kunnanvaltuusto
Voimaantulo	1.1.2027 [tavoite]	

Luonnoksesta annetut lausunnot ja niihin laaditut vastineet on esitetty erillisessä liitteessä.

3 Rakennusjärjestyksen keskeinen sisältö ja muutokset

Uudessa rakennusjärjestyksessä on päivitetty rakennusoikeutta, rakennuspaikan kokoa ja rakennusten sijoittamista koskevat määräykset sekä lisätty määräyksiä, jotka koskevat arvokkaita kulttuuriympäristöjä, pohjavesialueita, luonnon monimuotoisuutta, maanteiden varteen rakentamista, hulevesiä, purkamista ja työmaan aikaisia järjestelyjä. Rakentamisen luvanvaraisuus on esitetty taulukkona, joka helpottaa rakentajaa arvioimaan luvan tarpeen.

Vertailu voimassa olevaan rakennusjärjestykseen (2003)

Asia	Rakennusjärjestys 2003	Rakennusjärjestysehdotus
Asuinrakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella	5 000 m ² ; liitettäessä yleiseen viemäriin vähintään 2 000 m ²	2 000 m ² (8.3)
Rakennuspaikan vähimmäiskoko ranta-alueella	Rantaosayleiskaavan mukainen rakennuspaikka 5 000 m ² , RA-rakennuspaikka vähintään 3 000 m ²	3 000 m ² , rantaviivaa vähintään 50 m (8.3)
Rakennusoikeus asuinrakennuspaikalla, ei ranta-alue	10 % rakennuspaikan pinta-alasta	15 %, enintään 550 k-m ² (9.1)
Rakennusoikeus asuinrakennuspaikalla, ranta-alue	Rantaosayleiskaavan mukaan (AP 250 k-m ²)	7 %, enintään 350 k-m ² (9.1); rantaosayleiskaava-alueella kaavan mukaan
Rakennusoikeus loma-asunnon rakennuspaikalla, ranta-alue	Rantaosayleiskaavan mukaan (RA 150 k-m ²)	6 %, enintään 300 k-m ² (9.2); rantaosayleiskaava-alueella kaavan mukaan
Rakennusoikeus loma-asunnon rakennuspaikalla, ei ranta-alue	10 %	15 %, enintään 550 k-m ² (9.3)
Asuntojen määrä	Yksi asunto; erityisestä syystä kaksiasuntainen tai kaksi asuinrakennusta	Enintään kaksiasuntainen asuinrakennus (9.1)
Maatilan tilakeskus	Maataloutta palvelevat rakennukset luvanvaraisesti	Enintään 20 %; toinen asuinrakennus sukupolvenvaihdoksessa tai arvokkaalla tilakeskuksella (10 §)
Etäisyys rantaviivasta	30 m; saunarakennus 15 m	Sauna (enintään 30 k-m ²) 20 m; alle 80 k-m ² 30 m; 80–120 k-m ² 40 m; yli 120 k-m ² 50 m (13 §)
Alin lattiataso	0,5 m tulvarajan yläpuolella	1 m ylimmän tulvavesirajan (HW 1/50) yläpuolella (12.2)
Etäisyys naapurin rajasta	Rakennuksen korkeus, vähintään 5 m	5 m; naapurin rakennuksista 8 m (6.1)
Suunnittelutarvealueet	Liitekartan alue, Juupajoen kulttuurimaisema ja I-luokan pohjavesialueet; voimassa 10 vuotta (päätyi 2013)	Ei osoiteta (ks. luku 4)

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa pienennetään asemakaava-alueen ulkopuolella 5 000 m²:stä 2 000 m²:iin ja ranta-alueella 3 000–5 000 m²:stä 3 000 m²:iin. Koko riittää kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän ja

talousveden hankinnan järjestämiseen, ja se vastaa vanhan rakennusjärjestyksen vähimmäiskokoa viemäriin liitetyille rakennuspaikoille.

4 Suunnittelutarvealueet

Alueidenkäyttölain 16 §:n mukaan kunta voi osoittaa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi alueen, jolla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai -haittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Määräys on voimassa enintään kymmenen vuotta kerrallaan.

Vuoden 2003 rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueiksi oli osoitettu liitekartalla rajattu alue, Juupajoen kulttuurimaisema-alue ja I-luokan pohjavesialueet. Määräys oli voimassa kymmenen vuotta, ja sen voimassaolo päättyi vuonna 2013. Kopsamon kyläosayleiskaavassa (2015) kaava-alue oli osoitettu suunnittelutarvealueeksi; tämänkin määräyksen kymmenen vuoden enimmäisvoimassaoloaika on päättynyt.

Uudessa rakennusjärjestyksessä ei osoiteta erikseen määriteltyjä suunnittelutarvealueita. Rakentamispaine asemakaava-alueiden ulkopuolella on Juupajoella vähäinen: esimerkiksi Kopsamon kyläosayleiskaavan alueelle, jonne pientalorakentaminen aiemmin keskittyi, ei ole viimeisen viiden vuoden aikana rakennettu uusia asuinrakennuksia. Suunnittelutarve arvioidaan tapauskohtaisesti alueidenkäyttölain yleisten edellytysten perusteella, ja rakentaminen kaavoittamattomalle ranta-alueen rantavyöhykkeelle edellyttää lain mukaan aina poikkeamislupaa. Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja pohjavesialueiden erityispiirteet otetaan huomioon rakennusjärjestyksen 14 ja 15 §:n määräyksillä ja lupaharkinnassa. Suunnittelutarvealueiden osoittamista voidaan harkita uudelleen, jos rakentamispaine kasvaa.

5 Suhde maakuntakaavaan

Juupajoella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (hyväksytty 27.3.2017). Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia) on hyväksytty 7.4.2025. Maakuntakaava ohjaa yleis- ja asemakaavoitusta; rakennusjärjestys ei saa olla ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

Rakennusjärjestyksessä on otettu huomioon maakuntakaavassa osoitetut arvoalueet: valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet (14 §), geologisesti arvokkaat alueet (14.1) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet (19 ja 21 §). Arvoalueet esitetään rakennusjärjestyksen liitekartoilla. Pohjavesialueiden suojelua koskevat määräykset (15 §) tukevat maakuntakaavan pohjavesiä koskevia tavoitteita, ja energiakaivojen ja sähköenergiavarastojen kieltö pohjavesialueilla on linjassa vedenhankinnan turvaamisen tavoitteen kanssa.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia) on Pirkanmaan liiton lausunnon mukaan tullut voimaan 16.6.2025, mutta se ei ole lainvoimainen, koska kaavasta on valitettu. Rakennusjärjestyksessä ei viitata vaihemaakuntakaavaan sitovasti; sen aineistoon viitataan liitekartalla 3 tietona.

Maakuntakaavan 2040 yleismääräykset

Rakennusjärjestystä on verrattu maakuntakaavan 2040 yleismääräyksiin ja Juupajokea koskeviin suunnittelumääräyksiin. Ristiriitoja ei ole todettu:

Maakuntakaavan määräys	Rakennusjärjestyksen vastaava ohjaus
Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulva-alueille, ellei tulvariskejä voida hallita (yleismääräys).	Rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta varmistetaan; alin lattiataso vähintään 1 m ylimmän tulvavesirajan yläpuolella (12 §).
Hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttö turvataan; maaseudun asuin ympäristön laatu ja elinkeinojen toimintaedellytykset sovitetaan yhteen (yleismääräykset).	Rakennusjärjestys ei osoita rakentamista peltoalueille. Maatilan tilakeskusten rakentamisesta ja sukupolvenvaihdoksesta määrätään 10 §:ssä, ja rakennusten tulee sopeutua ympäristöön (5 §).
Taajamien rakentamattomat ranta-alueet säilytetään pääsääntöisesti rakentamattomina (yleismääräys).	Määräys kohdistuu kaavoitukseen. Rakennusjärjestys edellyttää rantamaiseman luonnonmukaisuuden ja rantapuuston säilyttämistä (11, 13 ja 20 §).
Muinaisjäänneet otetaan huomioon (yleismääräys).	Muinaisjäänneksiä ja arkeologista kulttuuriperintöä koskevat menettelyt (14.5) ja työmaan aikainen suojaaminen (26.2).
Vedenhankinnan kannalta tärkeiden vesistöjen (Kokemäenjoki, Mallasvesi, Näsijärvi, Roine, Vihnusjärvi) laatua ei saa heikentää (yleismääräys).	Nimetyt vesistöt eivät sijaitse Juupajoella. Hule-, kuivatus- ja työmaavesiä koskevat määräykset (24 ja 26 §) suojaavat vesistöjä yleisesti.

Maakuntakaavan määräys	Rakennusjärjestyksen vastaava ohjaus
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö: arvojen turvaaminen ja edistäminen.	Arvokkaat kulttuuriympäristöt nimetään ja esitetään liitekartalla; rakentamisessa korostetaan alueen ominaispiirteitä (14 §); aurinkosähkön maatalineasennukset luvanvaraisia arvoalueilla.
Arvokas geologinen muodostuma (ge): arvojen säilyminen turvataan.	Geologisesti arvokkaat alueet kuuluvat arvokkaisiin alueisiin (14.1) ja esitetään liitekartalla.
Tärkeä pohjavesialue: toimenpiteet eivät saa vaarantaa pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä.	Pohjavesialueita koskevat määräykset, energiakaivojen ja sähköenergiavarastojen kieltö (15 §).
Luonnon monimuotoisuuden ydinalue (EOk): luontoarvojen säilyminen ja pirstoutumisen välttäminen.	Luonnon monimuotoisuutta, suojeltuja lajeja ja luontotyyppejä koskevat määräykset (19 ja 21 §); liitekartalla 3 viitataan maakuntakaavan ydinalueaineistoon.

6 Vaikutusten arviointi

Rakennusoikeus ja suhde voimassa oleviin kaavoihin

Rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta ja rakennuspaikan kokoa koskevia määräyksiä sovelletaan vain alueilla, joilla oikeusvaikutteinen yleiskaava tai asemakaava ei määrää asiasta. Rantaosayleiskaava kattaa pääosin kaikki kunnan ranta-alueet, joten ranta-alueiden rakennusoikeus ratkaistaan käytännössä rantaosayleiskaavan perusteella (AP 250 k-m², RA 150 k-m²). Rakennusjärjestyksen ranta-alueita koskevat rakennusoikeudet (7 % / enintään 350 k-m² ja 6 % / enintään 300 k-m²) tulevat sovellettaviksi lähinnä rantaosayleiskaavan ulkopuolisilla ranta-alueilla, kuten Tehtaanjärvellä, sekä poikkeamislupien harkinnassa. Rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat rantaosayleiskaavan rakennusoikeuksia suuremmat, koska ne vastaavat nykyisen asuin- ja lomarakentamisen tarpeita; rantaosayleiskaava on laadittu 1990-luvulla. Rantaosayleiskaavan alueella rakennusoikeus määräytyy edelleen kaavan mukaan, ja sen mahdollinen nostaminen ratkaistaan kaavan muutoksella. Rantarakentamisen kokonaismäärä ei kasva, koska rakennuspaikkojen määrä ranta-alueilla ratkaistaan rantaosayleiskaavassa ja poikkeamismenettelyssä.

Ranta-alueiden ulkopuolella rakennusoikeus kasvaa 10 prosentista 15 prosenttiin rakennuspaikan pinta-alasta, ja samalla asetetaan ehdoton yläraja (550 k-m²). Muutos vastaa nykyisiä asumisen tarpeita ja mahdollistaa esimerkiksi autotallien, varastojen ja muiden talousrakennusten rakentamisen ilman poikkeamislupaa. Koska uusia rakennuspaikkoja muodostuu vähän ja rakennuspaikat ovat pääosin väliä, muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai maisemaan. Alueelle jäävä suunnitteluvара säilyy, koska rakennusjärjestys ei lisää rakennuspaikkojen määrää eikä ohjaa rakentamista uusille alueille.

Yhdyskuntarakenne ja liikenne

Rakennusjärjestys ei osoita uusia rakentamisalueita. Maanteiden varten rakentamista koskevat määräykset (3 §, 6.2 ja 22 §) ohjaavat kulkuyhteydet olemassa oleviin liittymiin ja parantavat liikenneturvallisuutta. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen ovat vähäisiä ja myönteisiä.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Arvokkaat kulttuuriympäristöt nimetään ja esitetään liitekartalla, ja arkeologisen kulttuuriperinnön huomioon ottamisesta annetaan menettelyohjeet (14.5). Aurinkosähköjärjestelmien maatalineasennukset edellyttävät arvoalueilla lupaa, ja toinen asuinrakennus voidaan sallia arvokkaalla tilakeskuksella, kun vanha rakennus säilytetään. Määräykset parantavat kulttuuriympäristön ja maiseman huomioon ottamista ja rakentajan tietoa arvoalueista. Vaikutukset ovat myönteisiä.

Luonnonympäristö, vesistöt ja pohjavedet

Rakennusjärjestykseen on lisätty määräyksiä suojelluista lajeista ja luontotyypeistä, Natura-alueista, vieraslajeista, pesivistä linnuista ja lepakoista, rantapuuston säilyttämisestä, työmaavesistä ja onnettomuuksiin varautumisesta. Pohjavesialueilla jätevesiä, pohjaveden alentamista, energiakaivoja ja sähköenergiavarastoja koskevat määräykset vähentävät pohjaveden pilaantumisen riskiä. Hulevesien mitoituksessa otetaan huomioon ilmastonmuutos. Rantaetäisyyksien porrastaminen rakennuksen koon mukaan ja alimman lattiatason nostaminen vähentävät maisema- ja tulvahaittoja. Vaikutukset ovat myönteisiä.

Ihmisten elinolot ja rakentajat

Luvanvaraisuustaulukko ja selkeytetyt määräykset helpottavat rakentajan toimintaa. Rakennusoikeuden kasvu ranta-alueiden ulkopuolella lisää joustavuutta. Energiakaivojen kieltä pohjavesialueilla rajaa lämmitysvaihtoehtoja näillä alueilla; vaikutus kohdistuu pieneen määrään kiinteistöjä, sillä pohjavesialueilla sijaitsee alle 30 asuinrakennusta. Maanteiden varressa tienpitoviranomaisen kuuleminen voi pidentää käsittelyaikaa, mutta vähentää myöhempiä ongelmia.

Kuntatalous ja viranomaistyö

Rakennusjärjestyksellä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kuntatalouteen. Uudet lausunto- ja kuulemismenettelyt (maakuntamuseo, tienpitoviranomainen) lisäävät rakennusvalvonnan työtä vähäisesti. Rakennusvalvonnan verkkosivuille laaditaan ohjeistusta lausunnoissa esitetyistä aiheista.

7 Liitteet

- Liitekartta 1: Arvokkaat kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet
- Liitekartta 2: Pohjavesialueet
- Liitekartta 3: Geologisesti arvokkaat alueet
- Liitekartta 4: Muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet