

KIHNIÖN KUNTA

**Rakennusjärjestysehdotuksen
vaikutusten arviointi**

20.10.2026

1 Arvioinnin lähtökohdat

Arviointi koskee Kihniön kunnan 20.10.2026 päivättyä rakennusjärjestysehdotusta. Vertailukohtana on 1.7.2014 voimaan tullut rakennusjärjestys. Tarkastelussa on otettu huomioon ehdotuksen määräykset, Kihniön paikalliset olosuhteet, vesistökohtaiset tiedot rantarakentamisen mitoituksista sekä rakentamislain tuomat muutokset. Kyse on ennakoarviosta. Vaikutusten täsmällistä määrää ei voida tässä vaiheessa osoittaa, sillä se riippuu vireille tulevista hankkeista, poikkeamispäätöksistä, kaavoituksesta ja määräysten käytännön soveltamisesta.

Rakennusjärjestyksellä täydennetään valtakunnallista sääntelyä Kihniön oloihin soveltuvilla määräyksillä. Ehdotus on vuoden 2014 rakennusjärjestystä laajempi ja yksityiskohtaisempi. Siinä ajantasaistetaan käsitteet ja menettelyt rakentamislain mukaisiksi sekä annetaan aiempaa tarkempia määräyksiä rakentamisen sijoittamisesta, ympäristö- ja luontoarvoista, luvanvaraisuudesta vapautetuista hankkeista ja ranta-alueiden rakentamisesta. Kihniössä merkitystä on erityisesti haja-asutus- ja ranta-alueilla, järvi- ja metsämaisemalla, olemassa olevan rakennuskannan käytöllä sekä ratkaisuille alueilla, jotka jäävät kunnallisteknisten verkostojen ulkopuolelle.

2 Tiivistelmä keskeisistä vaikutuksista

Vaikutusten suunta ja merkittävyys esitetään asteikolla:

- ++** selvä myönteinen vaikutus
- +** vähäinen tai kohtalainen myönteinen vaikutus
- 0** neutraali tai epävarma vaikutus
- vähäinen tai kohtalainen kielteinen vaikutus

Arvio koskee rakennusjärjestystä kokonaisuutena. Yksittäisessä hankkeessa vaikutus voi poiketa kokonaisarviosta.

Vaikutuksen kohde	Arvio	Keskeinen johtopäätös
Lainsäädäntö ja oikeusvarmuus	+	Ehdotus ajantasaistaa vuoden 2014 määräykset rakentamislain mukaisiksi ja täsmentää harkintaperusteita, mutta edellyttää yhtenäistä soveltamiskäytäntöä.
Rakennusvalvonta ja asiointi	+/-	Lupamenettely kevenee osassa hankkeita, mutta ennako-neuvonnan, selvitysten arvioinnin ja jälkivalvonnan tarve kasvaa.
Rantarakentaminen ja maanomistajien yhdenvertaisuus	+/-	Luku 15.5 tekee poikkeamisharkinnasta läpinäkyvämpää. Seitsemän rakennuspaikan mitoitusraja rajoittaa uusia rakennuspaikkoja erityisesti jo tiheästi rakennetuilla järvillä eikä itsessään muodosta rakennusoikeutta.

Vaikutuksen kohde	Arvio	Keskeinen johtopäätös
Rakennettu ympäristö, maisema ja kulttuuriympäristö	+	Sijoittamista, arvokkaita ympäristöjä ja luonnonmukaista rantavyöhykettä koskeva ohjaus vahvistuu vuoden 2014 järjestykseen verrattuna.
Luonto, vedet ja ilmasto	+	Ranta-, hulevesi-, pohjavesi-, jätevesi- ja viherympäristöä koskeva ohjaus ehkäisee haittoja, jos selvitykset ovat riittäviä ja määräyksiä sovelletaan johdonmukaisesti.
Turvallisuus ja terveellisyys	++	Etäisyys-, palo-, liikenne-, tulva-, korkeusasema- ja vesihuoltomääräykset pienentävät riskejä.
Asukkaat, maanomistajat ja elinkeinoelämä	0/+	Pienhankkeiden toteuttaminen helpottuu, mutta selvityselvöllisyys ja vastuu määräysten noudattamisesta korostuvat. Ranta-alueilla vaikutukset vaihtelevat vesistöittäin.
Kunnan talous ja resurssit	0/-	Lupakäsittely voi vähentyä, mutta neuvonnan, selvitysten arvioinnin, paikkatiedon ja valvonnan resurssitarve kasvaa ainakin siirtymävaiheessa.

3 Vaikutukset lainsäädäntöön, viranomaisohjaukseen ja asiointiin

Ehdotuksessa vuoden 2014 rakennusjärjestyksen käsitteet ja menettelyt saatetaan vastaamaan rakentamislakia. Samalla määräykset tarkentuvat muun muassa selvitysten, arvokkaiden ympäristöjen, pohjavesien, luonnon monimuotoisuuden, hulevesien, purkamisen ja luvanvaraisuudesta vapautettujen hankkeiden osalta. Oikeusvarmuuden kannalta muutos on perusteltu. Käytännössä selkeyteen vaikuttaa kuitenkin se, miten rakennusjärjestyksen määräykset sovitetaan yhteen lain, kaavojen, ympäristönsuojelumääräysten ja viranomaisohjeiden kanssa.

Vuoden 2014 rakennusjärjestyksen ilmoitus- ja toimenpidelupamenettelyt korvautuvat rakentamislain mukaisella järjestelmällä. Osa hankkeista voidaan jatkossa toteuttaa ilman lupaa. Rakentajan on silti huolehdittava siitä, että rakennusoikeus, kaava, sijoittamista koskevat ehdot, paloturvallisuus, naapurussuhteet ja ympäristömääräykset otetaan huomioon. Rakennusvalvonnassa työ siirtyy osittain lupakäsittelystä ennakoneuvontaan ja jälkivalvontaan. Vaativissa kohteissa ehdotuksen selvitysvaatimukset voivat lisätä sekä hakijan kustannuksia että viranomaisen työmäärää.

4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Ehdotuksessa rakennuskohteen sijoittamista, korkeusasemaa, mittakaavaa, materiaaleja ja valaistusta ohjataan vuoden 2014 rakennusjärjestystä tarkemmin. Arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin, maisema-alueisiin, muinaisjäännöksiin ja geologisiin kohteisiin liittyvät selvitys- ja lausuntotarpeet on myös kuvattu aiempaa selvemmin. Muutoksella on merkitystä etenkin Kihniön kirkonkylässä, kyläalueilla, näkyvillä rannoilla ja muissa maisemallisesti herkissä paikoissa.

Luvanvaraisuudesta vapautettujen hankkeiden määrä kuitenkin kasvaa. Esimerkiksi alle 30 neliömetrin rakennus tai alle 50 neliömetrin katos voi vaikuttaa pihapiiriin, naapuriin, rantamaisemaan tai kulttuuriympäristöön, vaikka lupa ei olisi tarpeen. Ennakkovalvonnan vähentyessä ohjeiden, ajantasaisen paikkatiedon ja jälkivalvonnan merkitys korostuu.

5 Ympäristö-, luonto- ja ilmastovaikutukset

Ympäristö- ja luontoarvot otetaan ehdotuksessa huomioon vuoden 2014 rakennusjärjestystä laajemmin. Ranta-alueilla edellytetään luonnonmukaisen vyöhykkeen, kasvillisuuden ja pinnanmuotojen säilyttämistä. Rakennusten etäisyydet rannasta määräytyvät rakennuksen koon mukaan. Lisäksi annetaan määräyksiä luontoselvityksistä, pohjaveden suojelusta, hulevesistä ja työmaavesistä. Näillä määräyksillä voidaan ehkäistä vesistökuormitusta, eroosiota, luontoarvojen heikentymistä ja tulvahaittoja. Käytännön vaikutus riippuu selvitysten laadusta ja siitä, noudatetaanko määräyksiä myös hankkeissa, joihin ei tarvita lupaa.

Ilmastovaikutukset ovat pääosin välillisiä. Olemassa olevan rakennuskannan korjaamisen ja tarkoituksenmukaisen käytön mahdollistaminen säästää materiaaleja ja rakennuksiin sitoutunutta hiiltä. Toisaalta uusien rakennuspaikkojen muodostuminen haja-asutus- ja ranta-alueille voi lisätä liikkumistarvetta, infrastruktuurin kustannuksia, energiankulutusta ja päästöjä. Rakennusjärjestyksellä vaikutetaan näihin vain osittain. Ratkaisuvia ovat kaavoitus, palvelurakenne, rakennuspaikan sijainti ja hankkeen toteutustapa.

6 Rantarakentamisen erityiset vaikutukset

6.1 Muutos vuoden 2014 rakennusjärjestykseen

Vuoden 2014 rakennusjärjestyksessä rantarakentamista ohjataan rakennuspaikan vähimmäiskoolle, vähintään 50 metrin rantaviivalla, rakentamisen määrällä, rakennusten etäisyydellä rannasta ja maisemaan sopeuttamisella. Vesistökohtaista mitoitusnormia siinä ei ole. Ehdotuksen 15.5 kohdassa uuden, kaavoittamattomalle ranta-alueelle sijoituvan asuinrakennuspaikan harkinta sidotaan vesistökohtaiseen tarkasteluun. Tämä koskee sekä pysyvää asumista että loma-asumista. Määräyksellä ei synny rakennusoikeutta, vaan siinä kuvataan poikkeamisharkinnassa tarvittavat selvitykset ja arviointiperusteet.

6.2 Luvun 15.5 arviointiperusteet

Vesistökohtainen keskimääräinen mitoitus saa poikkeamisella ratkaistavassa asiassa olla enintään seitsemän rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Raja ei ole tavoite eikä se yksin riitä myönteisen poikkeamispäätöksen perusteeksi.

Arvioinnissa otetaan kokonaisuutena huomioon:

- toteutuneet rantarakennuspaikat
- oikeusvaikutteisissa yleis- ja ranta-asemakaavoissa osoitetut toteutuneet ja toteutumattomat rakennuspaikat
- lainvoimaisilla lupa- ja poikkeamispäätöksillä hyväksytyt rakennuspaikat
- jäljellä oleva kaavoitusvara
- vapaan rannan määrä, yhtenäisyys ja sijoittuminen
- hankkeen ja muiden hankkeiden yhteisvaikutukset
- luonto-, maisema- ja virkistysarvot
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

6.3 Kokonaisvaikutus

Luvun 15.5 seuraukset ovat eri näkökulmista erilaisia. Määräys tukee vapaan rannan, maiseman, luontoarvojen ja virkistyskäytön säilymistä. Samalla poikkeamisharkinnan perusteet tulevat aiempaa näkyvämmiksi ja vesistöjen käsittely yhtenäistyy. Maanomistajien yhdenvertaisuuden kannalta yhteiset perusteet ovat tarpeen. Toisaalta rakentamattoman rantakiinteistön mahdollisuus saada uusi rakennuspaikka heikkenee niillä tarkastelujaksoilla, joilla rakentamista on jo paljon. Ero vuoden 2014 rakennusjärjestykseen on tältä osin käytännössä merkittävä.

- **Myönteiset vaikutukset:** vapaan rannan, maiseman, luontoarvojen ja virkistyskäytön turvaaminen sekä harkinnan läpinäkyvyyden paraneminen.
- **Rajoittavat vaikutukset:** uusien rakennuspaikkojen muodostuminen vaikeutuu erityisesti vesistöillä, joilla mitoitusraja on saavutettu tai ylitetty.
- **Mahdollinen siirtymävaikutus:** rakentamispaine voi kohdistua aiempaa enemmän väljemmin rakennetuille vesistöille.
- **Keskeinen seurantarave:** mitoituksen, vapaan rannan, poikkeamispäätösten, yhteisvaikutusten ja kaavoitustarpeen kehitystä tulee seurata vesistöittäin.

7 Turvallisuus-, terveellisyys- ja sosiaaliset vaikutukset

Etäisyyksiä, teitä, pelastustoimintaa, osoitemerkintöjä, korkeusasemaa, työmaita ja vesihuoltoa koskevat määräykset ehkäisevät turvallisuus- ja terveyshaittoja. Haja-asutusalueilla korostuvat pelastustoiminnan saavutettavuus, yksityistiet, talousvesikaivot ja kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät. Ehdotuksen avulla palo-, liikenne-, kosteus-, tulva- ja terveysriskeihin voidaan puuttua jo hankkeen suunnitteluvaiheessa.

Vähäisten hankkeiden toteuttaminen ilman lupamenettelyä lyhentää valmistelua ja voi pienentää kustannuksia. Samalla rakentajan on itse selvítettävä aiempaa useammin, mitä määräyksiä hankkeeseen sovelletaan. Tämä voi asettaa rakentajat erilaiseen asemaan osaamisen ja neuvontapalvelujen saatavuuden perusteella. Selkeä verkkoviestintä,

esimerkit ja mahdollisuus saada neuvontaa myös muuten kuin sähköisesti vähentävät tätä eroa.

8 Elinkeino-, talous- ja resurssivaikutukset

Selkeät paikalliset määräykset helpottavat rakentamisen ja kiinteistöjen kehittämisen ennakointia. Lupamenettelyn keventyminen hyödyttää etenkin pieniä talousrakennus-, varasto-, sauna- ja katos Hankkeita. Ranta- ja vapaa-ajan rakentamisessa vaikutus riippuu kuitenkin vesistöistä. Tiukentuva mitoitus harkinta voi vähentää uusia hankkeita tiheästi rakennetuilla järvillä, kun taas väljemmin rakennetuilla vesistöillä rakentaminen voi edelleen olla mahdollista.

Kunnan talouteen kohdistuvat vaikutukset jäävät todennäköisesti melko vähäisiksi. Lupamaksut voivat vähentyä samalla, kun lupakäsittelyyn käytetään vähemmän työaikaa. Alkuvaiheessa neuvonta, viestintä, paikkatiedon ylläpito ja jälkivalvonta vaativat kuitenkin nykyistä enemmän työtä. Henkilöstön koulutukseen ja yhtenäisiin menettelyihin on siksi varauduttava. Kun tulkinat vakiintuvat, ennakkoneuvonta voi vähentää virheellisiä toteutuksia, korjaavia menettelyjä ja riitoja.

9 Kokonaisarvio

Rakennusjärjestysehdotus ajantasaistaa vuoden 2014 määräykset ja vastaa rakentamislain muutoksiin. Ympäristöä, luontoa, turvallisuutta ja kulttuuriympäristöä koskeva ohjaus vahvistuu. Samalla luvasta vapautettu rakentaminen lisää rakentajan vastuuta ja siirtää rakennusvalvonnan työtä neuvontaan ja jälkivalvontaan.

Rantarakentamisessa suurin muutos liittyy 15.5 kohtaan. Vesistökohtainen mitoitus tekee poikkeamisharkinnan perusteista aiempaa selkeämmät, mutta vähentää uusien rakennuspaikkojen mahdollisuuksia järvillä, joilla seitsemän rakennuspaikan mitoitus on jo saavutettu tai ylitetty. Ehdotuksen toimivuus riippuu ennen kaikkea siitä, että määräyksiä sovelletaan johdonmukaisesti ja vesistökohtaiset tiedot pidetään ajan tasalla.