

MIKKELIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

TARKENNUKSET TEHOSTEVÄRILLÄ

Sisällys

1. LUKU YLEISTÄ.....	1
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite.....	1
2 § Rakennusvalvontaviranomainen.....	1
3 § Rakennustapaohjeet.....	1
4 § Alueiden erityismääräykset ja siirtymäsäännökset.....	1
5 § Rakennuskohteen ennakkolausunnot	2
6 § Määritelmät	3
2. LUKU RAKENNUKSKOHTTEEN RAKENTAMINEN	6
7 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla	6
7.1 Yleiset määräykset	6
7.2 Tekniset laitteet julkisivussa.....	6
7.3 Korjaus- ja lisärakentaminen	6
8 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle.....	7
8.1 Yleiset määräykset	7
8.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla	7
8.3 Erityismääräys ranta-alueilla	7
9 § Rakennuskohteen korkeusasema	8
9.1 Yleiset määräykset	8
9.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla	8
9.3 Erityismääräykset ranta-alueilla	8
10 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	8
10.1 Rakennuksen ja rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille	8
10.2 Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen	9
11 § Maanalainen rakentaminen	9
12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä.....	9
12.1 Yleiset määräykset	9
12.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla	10
12.3 Erityismääräykset asemakaava-alueen ulkopuolella	10
13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus.....	10
14 § Mainos- ja tekniset laitteet.....	10
14.1 Yleiset määräykset	10
14.2 Valaistut mainoslaitteet	11
14.3 Siirrettävät laitteet	11
14.4 Erityismääräykset asemakaava-alueilla	11
3. LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE	12
15 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen.....	12
16 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset.....	12
16.1 Yleiset määräykset	12
16.2 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset.....	12
16.3 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset	13
17 § Rakentamisen määrä, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus asemakaava-alueen ulkopuolella.....	13
17.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka ranta-alueilla	13
17.2 Loma-asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka ranta-alueella.....	13
17.3 Pysyvään asumiseen tai loma-asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella.....	15
17.4 Pienteollisuus kaavoittamattomalla olemassa olevalla asuinrakennuspaikalla	15

17.5	Muu rakentaminen kaavoittamattomalla alueella ranta-alueen ulkopuolella	15
17.6	Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen.....	15
18 §	Rakentamisen määrä, maanrakentaminen	16
18.1	Rakentamisen määrä.....	16
18.2	Asuinrakentaminen pysyvään asumiseen maataloilla	16
18.3	Muu rakentaminen maatalolla	16
19 §	Eläinsuojat muualla kuin maataloilla	16
19.1	Rakennuspaikan koko hevosten tms. sijoittamiseen.....	16
19.2	Etäisyysvaatimukset	17
4.	LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA.....	18
20 §	Rakentamisen sopeutuminen rantamaisemaan ranta-alueilla	18
20.1.	Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla	18
20.2.	Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista	18
20.3	Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta.....	19
21 §	Rakennuspaikan rannan rakentaminen	19
22 §	Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosalueet	19
5.	LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS.....	21
23 §	Luvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellä vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset.....	21
23.1	Yleismääräys.....	21
23.2	Aidat ja niihin liittyvä tukimuurit.....	21
23.3	Tukimuurit	22
23.4	Aurinkosähköjärjestelmät	22
23.5	Ilmalämpöpumput.....	22
23.6	Jätevesijärjestelmät.....	23
23.7	Julkisivuun kiinnitettävät laitteet	23
23.8	Laiturit	24
23.9	Kasvihuoneet ja kasvutunnelit	24
23.10	Lantalat, lietesäiliöt, poltto- ja kemikaalisäiliöt, varastointisilot	24
23.11	Mainoslaitteet	24
23.12	Vähäiset rakennelmat	25
23.13	Asemaavan mukainen aluerakentaminen	25
23.14	Liikuteltavat laitteet	26
24 §	Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset.....	26
24.1	Yleismääräys.....	26
24.2	Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen	26
24.3	Savupiiput ja tulisijat	26
24.4	Julkisivun, katon värisävyn sekä materiaalin muutokset.....	27
24.5	Julkisivun aukon sulkeminen ja uuden aukon aukaiseminen	27
24.6	Rakennuksen ikkunoiden uusiminen	27
24.7	Rakennuksen sisäiset korjaus- ja muutostyöt	27
24.8	Hiihtohissit	28
6 LUKU	RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA	29
25 §	Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.....	29
25.1	Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä	29
25.2	Erityisalueen yleiset määräykset	29
25.3	Suojellun rakennuksen määritelmiä.....	29
25.4	Selvitysvaatimukset.....	30
26 §	Rakentaminen pohjavesialueilla.....	30
26.1	Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen	30

26.2 Maalämpöjärjestelmien sijoittaminen pohjavesialueilla.....	30
26.3 Polttoaine- ja kemikaliosäiliöt pohjavesialueilla	30
27 § Pilaantunut maaperä.....	31
28 § Haitalliset yhdisteet.....	31
29 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen.....	31
30 § Melun ja tärinän huomioiminen.....	31
7. LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA	32
31 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla.....	32
32 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla	32
33 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla.....	33
34 § Erityismääräykset ranta-alueilla.....	33
35 § Arvokkaat luontoalueet	33
36 § Lintuturvallinen rakentaminen	34
8. LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN	35
37 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	35
37.1 Yleiset määräykset	35
37.2 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys	35
38 § Piha-alueen korkeusasema.....	35
39 § Pengerrykset ja tukimuuri.....	35
40 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt sekä pelastustie.....	36
40.1 Ajoneuvoliittymä	36
40.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus	36
40.3 Pelastustie	36
41 § Auto- ja polkupyöräpaikat.....	36
41.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet	36
41.2 Polkupyöräpaikat	37
42 § Jätehuolto ja varastointitilat.....	37
42.1 Jätehuolto	37
42.2 Varastointitilat.....	37
43 § Rakennuspaikan lumet.....	37
44 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet.....	38
9. LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN.....	39
45 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen	39
45.1 Yleismääräys.....	39
45.2 Purkamistyön toteuttaminen	39
45.3 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen.....	39
10. LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA	40
46 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit	40
46.1 Puistot ja muut virkistysalueet	40
46.2 Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet	40
46.3 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit	40
47 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet	40
47.1 Puistot ja muut virkistysalueet	40
47.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet	40
11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT.....	41
48 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen.....	41
48.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen.....	41
48.2 Säilytettävä puusto.....	41
48.3 Työmaan siisteys	41
48.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	41

48.5 Työmaan jätehuolto	42
48.6 Yleisten alueiden käyttäminen	42
48.7 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä	42
12. LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO.....	43
49 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	43
50 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla.....	43
51 § Rakentamattomat alueet	43
13. LUKU VOIMAANTULO, LIITTEET	44
52 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo	44
53 § Liitteet.....	44

1. LUKU YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamista Mikkelissä ohjaavat rakentamislaki ja rakennusasetus sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Lisäksi Mikkelissä on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, Suomen rakentamismääräyskokoelmassa, kunnan ympäristösuojelumääräyksissä tai kunnan jätehuoltomääräyksissä ei ole toisin määrätty.

Mikkelin rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään kaupungin strategian luomien tavoitteiden saavuttamiseen, suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, kulttuuriarvojen sekä luonnon monimuotoisuuden huomioon ottamiseen, hyvän elinympäristön toteuttamiseen sekä mahdollisuuksien mukaan olevan rakennuskannan ja elinympäristön säilyttämiseen. Määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävästä kehitystä.

Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen tulee suorittaa kaavamääräyksiä ja voimassa olevaa rakentamislainsäädäntöä sekä muita rakentamista koskevia määräyksiä noudattaen. Mikäli rakentaminen tai rakennelman asettaminen vaatii jonkun viranomaisen lausuntoa, hankkeeseen ryhtyvä vastaa sen pyytämisestä ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Kunta voi noudattaen, mitä 57 §:ssä poikkeamisesta säädetään, myöntää erityisestä syystä oikeuden poiketa rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

2 § Rakennusvalvontaviranomainen

Mikkelin kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii kaupunkikehityslautakunnassa oleva lupa- ja valvontajaosto. Päätösvallan siirtämisestä on määrätty hallinto- ja toimintasäännöissä. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään rakennusvalvonnan taksassa.

3 § Rakennustapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi Mikkelin kaupungissa on laadittu alueellisia rakentamistapaohjeita. Ohjeet edistävät alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävästä rakentamista. Ohjeet koskevat myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista. Ohjeet ovat velvoittavia, jos asemakaavassa on sitä koskeva määräys. Rakentamistapaohjeet voidaan määrätä sopijaosapuolten välillä velvoittaviksi esimerkiksi maanvuokrasopimuksessa.

4 § Alueiden erityismääräykset ja siirtymäsäännökset

Haukivuoren asemakaavoitetulla alueella, jota koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät 15.11.2001 hyväksytyyn rakennusjärjestykseen (liite 1), on kyseisiä määräyksiä noudatettava siihen asti, kunnes niihin liittyvät asemakaavat on muutettu.

Mikäli rakennuspaikka sijaitsee **entisen Mikkelin kaupungin alueella**, jonka asemakaava on vahvistettu **ennen 18.8.1966** tai **entisen Mikkelin maalaiskunnan alueella**, jonka asemakaava on vahvistettu **ennen 5.8.1980** ja kaava sallii vain yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen, saa kaavamääräyksen estämättä rakennuksen asuinkerroksen yläpuolelle rakentaa ullakon tasolle kerrosalaan luettavaa tilaa enintään 2/3 pääkerroksen kerrosalasta.

Teollisuus- ja varastorakennusten tai huoltoaseman rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden asunnon. Asunnolle tulee osoittaa tarkoituksenmukaiset ja riittävät ulkotilat. Asunnon saa rakentaa ja ottaa käyttöön aikaisintaan samanaikaisesti rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen kanssa.

Jos asemakaavassa ei ole määräyksiä rakennusoikeuden määrästä, saa rakentamiseen käyttää rakennuspaikan pinta-alasta rakennusten pohjapinta-alan / kerrosalan perusteella seuraavasti:

- asuinkerrostalot (AK), liikerakennukset (AL) tai yhdistetyt liike- ja asuinkerrostalot: rakentamiseen 20 % / kerrosalaan 40 %;
- rivitalot ja muut kytketyt rakennukset (AR): 20 % / 30 %;
- omakoti- ja muut enintään kahden asunnon talot (AO): 25 % / 25 %;
- moottoriajoneuvojen huoltoasema (LM): 30 % / 30 %;
- yleiset rakennukset (Y): 30 % / 60 % ja
- teollisuus- tai varastorakennukset (T): 30 % / 60 %.

Yleiskaavoja koskeva siirtymäsäännös

Niillä yleiskaava-alueilla, joilla yleiskaava on vahvistettu ennen 1.1.2025 ja kaavassa määrätään noudatettavaksi rakennusjärjestyksen määräyksiä, noudatetaan 2017 rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa nimenomaan määrätä noudatettavaksi kaavan laatimishetken rakennusjärjestyksen määräyksiä tai kaavassa muuta määrätään. Edellä mainitut rakennusoikeudet on kerrottu 17 §:ssä ja rantaetäisyydet kohdassa 20.3.

5 § Rakennuskohteen ennakkolausunnot

Kun rakennushanke sijoittuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, on ennen hankkeeseen ryhtymistä hankittava tarvittavat viranomaisten lausunnot alueellisesta vastuumuseosta tai museovirastosta.

Kun rakennushanke sijoittuu kaavassa osoitetulle luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle alueelle, on ennen hankkeeseen ryhtymistä, sen lisäksi mitä kaavamääräyksissä säädetään, hankittava tarvittava ympäristöviranomaisen lausunto.

6 § Määritelmät

Tässä rakennusjärjestyksessä tarkoitetaan:

- 1) *Julkisella kaupunkitilalla* tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, liikunta-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.
- 2) *Kantovedellä* kiinteistön talous- ja pesukäyttöön käytettävää vettä, kun kiinteistö on veden käytön kannalta varustelultaan vaatimaton ja käytettävä talousvesi kannetaan tai johdetaan siihen verrattavalla tilapäisellä vesijohdolla ja siten muodostuva jätevesien määrä on vähäinen. Jätevesimäärää ei yleensä voida pitää vähäisenä, jos kiinteistöön kuuluvissa rakennuksissa on paineellinen lämminvesivaraaja tai muu vastaava vesijohtoon kiinteästi kytketty talousveden lämmitysjärjestelmä, suihku, kylpyamme tai painevettä käyttävä sähköllä toimiva laite, kuten pyykinpesukone, astianpesukone tai vastaava.
- 3) *Katos* on rakennuskohde, jonka seinäpinta-alasta on vähintään 30 % pysyvästi avointa tai yhtäaikaaisesti avattavissa eristämättömin siirtolasiseinin. Katos ei muodosta kerrosalaa.
- 4) *Laituri* on maa-alueen edustalle vesistöön asennettu rakennelma. Laiturissa ei ole seiniä tai katettua tilaa.
- 5) *Leikkimökki* on lasten leikkeihin tarkoitettu rakennelma, jolla ei ole kiinteää perustusta, koko alle 5 m², harjakorkeus alle 2 metriä.
- 6) *Palovaarallinen rakennuskohde* on esim. rakennus, katos tai laitetila, jossa on herkkä palonsyttymisvaara tai jonka palaminen voi aiheuttaa poikkeuksellisen suurta vaaraa ympäristölle. Tällaisia ovat mm. savusaunat, viljakuivaamot ja energiavarastot tai räjähdysvaaralliset tilat.
- 7) *Parvi* on kerroksen lattiatason ja välipohjan yläpuolella sekä vesikaton alapuolella sijaitseva taso. Käynti parvelle tapahtuu sisätiloista. Kun parven korkeus on alle 1600 mm, se ei muodosta kerrosalaa. Parvelle on tehtävä varapoistuminen.
- 8) *Yhdyskuntatekninen laite* on yhdellä kertaa nostettava yksikkö, joka palvelee yhdyskuntaa, eikä se käytä rakennusoikeutta. Asemakaava- tai yleiskaava-alueilla, joissa rakentamisen sovittamisesta rakennettuun ympäristöön on annettu määräyksiä, määräys koskee myös laitetoja.
- 9) *Pihapiiri* on rakennuspaikkaan kuuluva alue, jossa rakennukset muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jota ei voi jakaa eri kiinteistöiksi tai niiden osiksi.
- 10) *Pohjapinta-ala* on rakennuskohteen tai rakennuksen vesikatteen peittämä ala.

- 11) *Ranta-alueella* tarkoitetaan jokeen, järveen, lampeen tai vastaavaan vesistöön rajoittuvaa aluetta, jolla rakentaminen tukeutuu rantaan ja joka ulottuu yleensä enintään 150–200 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyys voi vaihdella tapauskohtaisesti edellä mainitusta, kun arvioidaan alueen maisema- ja maasto-olosuhteita ja jo olemassa olevaa rakentamisen määrää rannalla.
- 12) *Rakennuspaikka* muodostuu tai on muodostunut asemakaavassa, tonttijaossa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, poikkeamislupa-, rakentamislupa- tai sijoittamislupapäätöksellä tai aiemmin suunnittelutarveratkaisulla.
- 13) *Rantaetäisyys* tarkoittaa rakennuksen vaakasuoraa etäisyyttä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta rakennuksen seinään tai katoksen tukipilariin tai vastaavaksi katsottavaan räystään mittaan.
- 14) *Rantasauna* on yksikerroksinen rakennus, jossa sallitaan alle 160 cm korkuinen parvi ja katettu terrassi. Kerrosala saa olla enintään 35 m², kuitenkin enintään kaavamääräyksen mukainen. Saunan kerrosalasta yli puolet on saunaa palveleviksi tiloiksi katsottavia tiloja (sauna, pesu- ja pukuhuone). Rakennuksessa voi olla tulisija, mutta ei kiinteää ruuanlaittomahdollisuutta (hellaa tai kiinteää keitolevyä).
- 15) *Rantaviiva* sijoittuu keskiveden korkeuden mukaisen vedenkorkeuden tasolle rannassa.
- 16) *Talouksrakennus* on pysyvään tai loma-asumiseen tarkoitettun asuinrakennuksen alisteinen ja pääarakennuksen käyttötarkoitusta palveleva apurakennus, joka ei ole asuinrakennus.
- 17) *Terassi* on rakennukseen liitetty oleskeluun tarkoitettu rakennuskohde. Terassi voi olla katettu. Katettu terassi ei muodosta kerrosalaa, kun se lasitetaan eristämättömin liukulasein siten, että lasit ovat avattavissa vähintään 30 % lasituksen kokonaispinta-alasta. Rakennukseen liitettävä terassirakenne tulee soveltua rakennuksen ilmeeseen.
- 18) *Venevaja* on veneen tai vene- ja kalastustarvikkeiden säilyttämiseen tarkoitettu yksitasoinen rakennus. Asuin- tai lomarakennuspaikan venevaja on alle 40 m² ja venekatos alle 50 m². Venevajassa ei ole tulisijaa tai terassia.
- 19) *Vierasmaja* on loma-asumisen asuinrakennuspaikalla olevalle pääarakennukselle alisteinen yksikerroksinen majoituskäyttöön tarkoitettu talouksrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 35 m². Vierasmajassa voi olla alle 160 cm korkea parvi. Parvelta on oltava varatie ulos. Vierasmajassa ei voi olla ruuanlaittomahdollisuutta (hella). Vierasmaja on rakennuspaikalla olemassa olevan pääarakennuksen pihapiirissä ja olemassa olevalle pääarakennukselle kooltaan alisteinen rakennus. Rakennuspaikkaa, jossa on lomarakennus ja vierasmaja, ei saa jakaa maanmittaustoimituksella niin, että rakennukset sijoittuisivat eri kiinteistöille, ellei jakaminen perustu kiinteistöllä voimassa olevassa asema- tai yleiskaavassa tai poikkeamispäätöksessä muodostettuun rakennuspaikkaan.

20) *Viherpeitteisyys* tarkoittaa aluetta, jossa luonnonmukaisuus, viherpeitteisyys ja olemassa oleva puusto tulee säilyttää sekä maanpinta säilyttää vettäläpäisevänä. Vaurioitunut puusto tulee korvata vastaavin Etelä-Savon metsävyöhykkeelle ominaisin puulajein. Aluskasvillisuuden ja puuston harventaminen on sallittua.

21) *Vähäinen rakennelma* on kevytrakenteinen ja siirtokelpoinen rakennuskohde, joka on pohjapinta-alaltaan alle 5 m².

2. LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN

7 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

7.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

Rakentamisessa tulee suojata arvokkaita luontokohteita, kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, erityisiä maastomuotoja, siirtolohkareita ja maiseman kannalta merkittäviä yksittäispuita tai puuryhmiä. Rakennetun ympäristön historiallinen kerroksellisuus tulee huomioida täydennysrakentamisessa.

Teollisuus-, varasto- ja tuotantorakennukset on toiminnan niin salliessa suunniteltava rakennusalueelle siten, että tarvittavat varastointialueet sijoittuvat rakennusmassan taakse kiinteistön takapihalle katukuvassa näkymättömiin.

Kun rakennetaan asemakaavoitetun alueen ulkopuolella, on erityistä huomiota kiinnittävä rakennuksen sopeutumiseen eteläsavolaiseen rakennusperinteeseen ja maisemaan.

Rakennusta suunniteltaessa on selvitettävä, miten rakennuspaikan jäljellä oleva rakennusoikeus voidaan myöhemmin toteuttaa kaavan mukaisella tavalla.

Rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä.

7.2 Tekniset laitteet julkisivussa

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennuksen luonteeseen sopeutuviksi.

7.3 Korjaus- ja lisärakentaminen

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

Kun rakennetaan olemassa olevien rakennusten yhteyteen, on rakentamisen sovelluttava ympäristössä noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Muutostöistä, jotka koskevat suojeltuja rakennuksia tai alueita, joita koskee suojelumerkintä, on muutostöistä pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

8 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

8.1 Yleiset määräykset

Rakennuksen ja katoksen etäisyys tulee olla kiinteistön rajasta vähintään 4 metriä. Rakennuskohteiden tulee olla naapurin rakennuksesta 8 metrin etäisyydellä. Jos asemakaava sallii 4 metriä lähemmäs rakentamisen, palon leviäminen on estettävä palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Palovaarallista rakennuskohdetta ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Palovaarallisen, mutta vähäisemmän alle 13.3 kW tehoisen yksittäisen energiavaraston voi sijoittaa rakennuspaikalle, kun se sijoitetaan rajasta vähintään 8 metrin etäisyydelle ja vähintään 8 metrin etäisyydelle rakennuksista. Sijoittamisessa ja rakenteissa on huomioitava räjähdyksen hallittu ja turvallinen purku-suunta.

Harkittaessa rakennushankkeen sijoittumista rakennuspaikalle ja rakennuspaikan soveltuvuutta käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on huolehdittava, että vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnnettomuusvaaran torjumiseen riittävät suojaetäisyydet täyttyvät.

Autotallin ja -katoksen, johon ajetaan kadulta tai tieltä, etäisyyden kadun tai tien puoleisesta rakennuspaikan rajasta on oltava vähintään kuusi metriä.

Sijoittamisessa on huomioitava myös yksityistielain, liikennejärjestelmistä ja maanteistä annetun lain, ratalain ja ilmailulain säännökset.

Asuinrakennuksen etäisyyden ajoradan keskiviivasta tulee olla valtatie 5 varrella vähintään 150 metriä, valtateiden 13 ja 15 varrella, kantateiden 62 ja 72 varrella sekä seututien 431 Otava - Hirvensalmi varrella vähintään 100 metriä, seututeiden 381 Mäntyharju-Suomenniemi ja 420 Mäntyharju-Ristiina varrella vähintään 70 metriä, yhdysteiden varrella vähintään 40 metriä sekä etäisyyden rautatien lähimmän raiteen keskilinjasta vähintään 100 metriä. Mikäli asuinrakennuksen etäisyysvaatimuksista halutaan poiketa, tulee melusuojaus määrittää ja huomioida rakenteellisesti. Jos rakentamisesta tällaiselle etäisyydelle seuraa myöhemmin melusuojauksen rakentamistarve, vastaa siitä rakennuspaikan haltija.

8.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella rakennukset tulee sijoittaa asemakaavassa määrätyle rakennusalalle, jos sellainen on määrätty, lukuun ottamatta kohdan 10.2 vähäisiä ylityksiä. Luvanvaraisuudesta vapautetun katoksen saa sijoittaa myös asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle, jos edellä mainitut etäisyysvaatimukset täyttyvät.

8.3 Erityismääräys ranta-alueilla

Rantarakentamisessa tulee erityisesti kiinnittää huomioita rakennuksen sopeuttamiseen maisemaan väriyksen, koon ja sijainnin suhteen.

Rakennuskohteen sijoittumisessa rantaviivan nähden on noudatettava kohdan 20.3 määräyksiä.

9 § Rakennuskohteen korkeusasema

9.1 Yleiset määräykset

Kun rakennetaan rinteeseen sijoittuvalle rakennuspaikalle, rakennus tulee sijoittaa niin, että maaston leikkaukset, täytöt ja tukimuurirakenteet minimoidaan.

Pihamaan luiskaaminen ja pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla rakennuspaikalla. Rakenteet voidaan ulottaa naapurin puolelle, kun sijoittamiseen on naapurin suostumus. Maa-ainekset ja sade- ja pinta-vedet eivät saa valua naapurikiinteistölle tai yleiselle alueelle.

Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

9.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeus-asemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus.

9.3 Erityismääräykset ranta-alueilla

Rakennuksen korkeusasemassa on huomioitava vesistön tulvariskit, aaltoilu sekä jään liikkeet.

10 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

10.1 Rakennuksen ja rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Mikäli rakennus voidaan asemakaava-alueella sijoittaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennus ja sen rakennusosat saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- rakennuksen perusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,15 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä 0,50 metriä;
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,0 metriä, ikkuna- ja ovimarkiisit ja vastaavat helposti nostettavissa olevat laitteet kuitenkin 2,0 metriä;
- julkisen rakennuksen, liikerakennuksen tai vastaavan rakennuksen pääsisäänkäynnin suojakatos 3,0 metriä, ei kuitenkaan ajoradalle ulottuen;
- tekniset laitteet, mainoslaitteet, portaat, luiskat ja muut vastaavat 1,0 metriä ja
- olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiska enintään 1,2 metriä, kuitenkin enintään puolet jalankululle varatusta väylästä silloin, kun uudet portaat ovat tarpeelliset rakennuksen

toimintojen muuttuessa ja portaita ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille.

Rakennuspaikan ylitysten vapaasta korkeudesta määrätään seuraavasti:

- rakennuspaikan rajan ylittävän osan alle on jätävä vapaata korkeutta vähintään 3,0 metriä;
- markiisien osalta kuitenkin vähintään 2,4 metriä sekä ajoradan päällä tai lähempänä kuin 0,5 metrin päässä ajoradasta vähintään 4,5 metriä ja
- mainoslaite, joka ulkonee seinästä enintään 0,15 metriä, saa olla edellä mainittua alempana.

Rakennuspaikan rajan ylittävät osat on kiinnitettävä varmasti ja niiden kunnosta on pidettävä erityistä huolta. Rakennuksen osat tai rakennelmat eivät saa aiheuttaa haittaa katu- tai muun yleisen alueen käytölle. Rakenteista ei saa johtaa vettä katualueelle.

10.2 Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennus ja rakennusosat saavat ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli seuraavasti:

- rakennuksen perusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan;
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään kaksi metriä;
- ulkoportaot sisäänkäynti- ja lepotasoineen ja liikkumisesteettömälle kululle tarkoitettujen luiskarakenteiden tarpeen mukaan;
- kattamaton oleskeluterassi enintään korkeutensa päähän naapurin vastaisesta rajasta ja
- ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan.

Ylitykset eivät saa olla 4 metriä lähempänä naapurin rajaa, ellei ylitykseen ole naapurin suostumusta.

11 § Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa on varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkostojen ja niiden käyttöturvallisuuteen.

12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä

12.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan omistaja on velvollinen asettamaan kaupungin määrittelemä osoite rakennuspaikalle. Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erottautuu taustastaan ja on selkeästi havaittavissa tulosuunnasta kadulta ja tieltä.

Jos rakennuspaikalla on useita päärakennuksia, on jokaiseen niistä merkittävä selvä tunniste.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään, tontin sisäiseen liikennealueeseen tai sen välittömään läheisyyteen, on osoitenumero tai sen osoittava ohjaus tms. aluetaulu sijoitettava tontille johtavan ajoväylän alkupäähän sekä jokaisen ajoväylän risteyskohtaan.

Rakennuksen osoitemerkinnot on asennettava rakennuksen tai sen osan käyttöönottoon mennessä. Tontin omistajan tai haltijan tulee pitää osoitemerkinnot toimintakuntoisina.

12.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

12.3 Erityismääräykset asemakaava-alueen ulkopuolella

Kun rakennus ei rajoitu katuun, muuhun liikenneväylään tai rakennuspaikan sisäiseen liikennealueeseen tai sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero on sijoitettava jokaisen kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita ja alueella liikkuvia.

Sijoitettavien valaisimien ja valaistuksen tulee sopeutua mallin ja värityksen osalta rakennukseen, alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

14 § Mainos- ja tekniset laitteet

14.1 Yleiset määräykset

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.

Laitte on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä, kunnossapitoa ja liikenneturvallisuutta. Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

Rakennuksen julkisivuun sijoitettavista mainoslaitteista tulee esittää yleissuunnitelma rakentamislupahakemuksen liitteenä olevassa julkisivupiirustuksessa. Yleissuunnitelmassa tulee ottaa kantaa siihen, miten mainoslaitteet muodostavat kokonaisuuden julkisivussa.

Liikehuoneiston näyteikkunan yläpuolelle voi asentaa enintään 400 mm korkean kirjainmainoslaitteen sekä enintään 600 mm x 600 mm kokoisen mainoslaitteen, joka on julkisivua vasten kohtisuorassa.

Liikehuoneiston ikkunapinta-alasta saa ikkunaan kiinnitettävällä mainoksella peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet. Liiketilän käytöstä johtuva ikkunan laajempi sulkeminen tulee tehdä ns. näyteikkunan taakse asennettavin seinäkkein siten, että näyteikkunatila on somistettavissa.

Asuinrakennuksissa sallitaan vain ko. kiinteistön rakennuksissa olevan liiketoiminnan mainonta.

14.2 Valaistut mainoslaitteet

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus. Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

14.3 Siirrettävät laitteet

Tontille tai julkiseen kaupunkitilaan sijoitettava laite, teline, kaluste tai ulkotuli on kiinnitettävä tukevasti. Se ei saa haitata julkisen kaupunkitilan käyttöä eikä olla huomattavasti häiritsevä. Se ei saa muodostaa liikuntaestettä, aiheuttaa palovaaraa eikä vaaraa henkilöille, joiden näkökyky on rajoittunut.

Irrallisia mainostelineitä saa sijoittaa katualueelle liiketilän sisäänkäynnin yhteyteen vain yhden. Irrallinen mainosteline tulee sijoittaa seinän viereen. Mainoslaitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle eikä pysäköintiä estävästi. Mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalankulkuun varatuille alueille, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 1,2 metriä. Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä.

14.4 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Hallitustori ympäristöineen on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Kiinteiden mainoslaitteiden sijoittamiseen on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Torin ympäristössä rakennusten julkisivujen mainoslaitteiden tulee olla irtokirjainmainoksia. Ylempien kerrosten korkeudelle julkisivupintaan ei saa asettaa erillisiä mainoslaitteita.

Mainospylonien sijoittaminen ei ole sallittu keskustan ruutukaava-alueella (liite 2).

3. LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

15 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Alueidenkäyttölain mukaiset rakennusjärjestyksessä määrättävät suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla (liite 3). Alueidenkäyttölain 16.2 §:n mukaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

16 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

16.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä riittävä pinta-alaltaan rakentamisen käyttötarkoitus huomioiden, kuitenkin vähintään 1 000 m². Pysyvään ja loma-asumiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen koot on ilmoitettu jäljempänä.

Rakennuksen sijainnin tulee rakennuspaikalla olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin.

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan tai pellon ja metsän reunaan.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on selvitysvastuu mm. kulttuuriympäristön arvojen ja luontoarvojen osalta, jotta luonnonsuojelulain, muinaismuistolain ja muut vastaavat säädökset otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

16.2 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen ulkopuolella määräytyy seuraavasti:

- 1) 3 000 5000 m² pysyvän asumisen rakennuspaikka;
- 2) 5 000 m² maisemallisesti arvokkaan alueen rakennuspaikka (maisema-alueet, RA-1 alue);
- 3) 3 000 m² loma-asumisen rakennuspaikka;
- 4) 2 000 m² vesihuoltoverkostoon liitettävä rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella tai
- 5) 1 000 m² vesihuoltoverkostoon liitettävä rakennuspaikka kylätaajamassa sekä
- 6) rannalla rakennuspaikan rantaviivan pituus tulee olla vähintään 50 m.

Rakennuspaikan muodostamisen yhteydessä tulee varmistua rakennuspaikan rakennettavuudesta siten, että rakentamisluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Rakennusten ja rakennuskohteet pystytään sijoittamaan rakennuspaikalle sovellettavien lakien ja niiden nojalla annettujen asetusten mukaisesti. Jätevesien käsittelyjärjestelmien osalta huomioitava lisäksi ympäristösuojelulain (527/2014), jätevesi-asetuksen (Vna 157/2017) ja kunnan ympäristösuojelumääräykset.

Uuden rakennuspaikkana käytettävän saaren on oltava pinta-alaltaan vähintään 5 000 m².

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Edellä mainittu pinta-alasta voidaan poiketa perustellusta syystä 3 000 m² asti, jos rakentamislain mukaiset luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Pysyvän asumisen rakennuspaikan kooksi hyväksytään 3 000 m², jos rakentamislain mukaiset luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Rakennuspaikalla on pystyttävä hoitamaan vesihuolto aiheuttamatta haittaa naapureille tai ympäristölle.

16.3 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen ulkopuolella on 1 000 m² ja rakennuspaikan on oltava toiminnan sekä sen toiminnasta johtuvien turvaetäisyyksien kannalta riittävä.

17 § Rakentamisen määrä, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus asemakaava-alueen ulkopuolella

17.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka ranta-alueilla

Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus sekä päärakennusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikka muodostuu asuinrakennuksen rakentamis- tai poikkeamislupapäätöksellä.

Pysyvään asumiseen tarkoitettuna suurin sallittu kerrosluku on ranta-alueen ulkopuolella. Ranta-alueilla kerrosluku on 1 u²/3. Talousrakennusten tulee olla sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rantaosayleiskaavoissa, joissa rakennusoikeus on sidottu rakennusjärjestykseen tai rakennusoikeudesta ei ole määräystä, noudatetaan seuraavia vuoden 2017 rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole erityisesti määrätty käytettäväksi tiettyä rakennusjärjestystä.

PYSYVÄÄN ASUMISEEN TARKOITETTU RAKENNUSPAIKKA (A)

- Rakennuspaikan rakennusoikeus on 400 k-m², eikä se saa ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti.

- Talousrakennuksien rakentamiseen saa sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta käyttää enintään 50 %.

17.2 Loma-asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajanasuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi sekä ullakon tasolle saa sijoittaa ensimmäisen kerroksen alasta 2/3 kerrosalaan laskettavaa tilaa (1 u2/3).

Taloussrakennusten tulee olla sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rantaosayleiskaavoissa, joissa rakennusoikeus on sidottu rakennusjärjestykseen tai rakennusoikeudesta ei ole määräystä, noudatetaan seuraavia vuoden 2017 rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole erityisesti nimetty käytettävää tiettyä rakennusjärjestystä.

LOMA-ASUMISEEN TARKOITETTU RAKENNUSPAIKKA (RA)

- **Vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennusoikeus** on 50 k-m² + 4 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m².
- Kokonaisrakennusoikeudesta saa taloussrakennusten rakentamiseen käyttää enintään 50 %.

EDELLÄ MAINITUSTA POIKETEN MANTEREELLA, RA-1 ALUE TAI MAISEMALLISESTI ARKA ALUE TAI RANTOJENSUOJELUOHJELMAAN KUULUVA ALUE:

- Alle 5 000 m²:n rakennuspaikat 120 k-m²
- 5 000–10 000 m²:n rakennuspaikat 160 k-m²
- Yli 1 ha:n rakennuspaikat 200 k-m²

SAARET

Saaren koon mukaan (rakennusoikeus jaetaan pinta-alan suhteessa useammalle rakennuspaikalle), maisemallisesti tavanomaiset alueet:

- Alle 3 000 m²:n saaret 60 k-m²
- 3 000 m² - alle 5 000 m²:n saaret 90 k-m²
- 5 000 m²:n - 1,0 ha:n saaret 120 k-m²
- Yli 1,0 ha:n saaret 4 % rakennuspaikan pinta-alasta, enintään 200 k-m² rakennuspaikka kohden

Saaren koon mukaan (rakennusoikeus jaetaan pinta-alan suhteessa useammalle rakennuspaikalle), maisemallisesti arka alue tai rantojensuojeluohjelmaan kuuluva alue:

- Alle 5 000 m²:n saaret 60 k-m²
- 5 000 m²:n - 1,0 ha:n saaret 90 k-m²

Yli 1 ha:n saarissa, saaren rakennuspaikan koon mukaan, maisemallisesti arka alue tai rantojensuojeluohjelmaan kuuluva alue:

- Alle 5 000 m²:n rakennuspaikat 90 k-m²
- 5 000–10 000 m²:n rakennuspaikat 120 k-m²
- Yli 1 ha:n rakennuspaikat 120 k-m²

17.3 Pysyvään asumiseen tai loma-asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella

Yleiskaavoissa, joissa rakennusoikeus on sidottu rakennusjärjestykseen tai rakennusoikeudesta ei ole määräystä, noudatetaan seuraavia vuoden 2017 rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole erityisesti määrätty käytettäväksi tiettyä rakennusjärjestystä.

Muilla kuin rantarakennuspaikoilla pysyvään asumiseen ja loma-asumiseen sallittu rakennusoikeus on enintään 200 k-m² lisättynä 6 prosentilla rakennuspaikan pinta-alasta eikä se saa olla enempää kuin 700 m² eikä ylittää 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Olemassa olevalle pysyvälle asuinrakennuspaikalle, joka on yleiskaava-alueen maa- ja metsätalousalueella tai kaavoittamattomalla alueella, saa rakentaa rakennuspaikan pihapiiriin toisen pysyvään asumiseen tarkoitetun asuinrakennuksen rakennuspaikan rakennusoikeuteen sisältyvänä.

Rakennusten kerrosluku saa olla enintään kaksi (II).

17.4 Pienteollisuus kaavoittamattomalla olemassa olevalla asuinrakennuspaikalla

Kaavoittamattomalla alueella yli yhden hehtaarin olemassa olevalle pysyvään asumiseen tarkoitettulle asuinrakennuspaikalle päärakennuksen pihapiiriin, muualla kuin arvokkaalla kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella, on sallittua rakentaa rakennusoikeuteen sisältyvänä pienyritystoimintaa palveleva yksi pienteollisuusrakennus seuraavin ehdoin:

- 1) toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia;
- 2) rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisten tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön ja
- 3) Pienteollisuusrakennuksen kerrosala on enintään 500 k-m² ja sen pinta-alasta saa olla toiminnan edellyttämiä myymälä- ja toimistotiloja enintään 250 k-m².

17.5 Muu rakentaminen kaavoittamattomalla alueella ranta-alueen ulkopuolella

Muille kuin edellä mainituissa (17.1–17.4) kohdissa kerrotuille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Uusi rakennuspaikka muodostuu rakentamis- tai poikkeamis-lupapäätöksellä.

17.6 Kellari- ja ullakotilojen rakentaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön.

18 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen

18.1 Rakentamisen määrä

Maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä tuotanto- ja varastorakennuksia sekä kausityöntekijöiden majoitustiloja tarpeellisen määrän. Rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

18.2 Asuinrakentaminen pysyvään asumiseen mautiloilla

Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen pysyvään asumiseen tarkoitettua asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Asuinrakennuksen ja sitä palvelevien talousrakennusten sallittu kerrosala on enintään 500 k-m².

Ranta-alueen ulkopuolella olemassa olevan maatilan pihapiirin yhteyteen yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella tai kaavoittamattomalla alueella on rakennusoikeuteen sisältyvänä sallittua rakentaa toinen pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennus ja talousrakennuksia.

Rakennusten sallittu kerroskorkeus on kaksi (II).

18.3 Muu rakentaminen mautilalla

Maatilalle asuinrakentamiseen sallitun rakennusoikeuden lisäksi ranta-alueen ulkopuolella olevalla maa- ja metsätalousalueella sekä kaavoittamattomalla alueella saa rakentaa liitännäiselinkeinon liittyviä rakennuksia ehdolla, että rakennuspaikka soveltuu tarkoitettuun toimintaan ja on rakentamiseen riittävän suuri.

Liitännäiselinkeinon rakennusoikeus majoitus- ja matkailu-, myymälä- tai pienyritystoimintaan varten on yhteensä 500 k-m².

Ranta-alueella rakentaminen edellyttää myönteistä poikkeamislupapäätöstä rannan suunnittelutarpeesta.

19 § Eläinsuojat muualla kuin mautiloilla

19.1 Rakennuspaikan koko hevosten tms. sijoittamiseen

Yli kahden hehtaarin kokoiselle rakennuspaikalle saa rakentaa kahden harrastustoimintaan liittyvän hevosen tai ponin tai muu vastaavan eläimen sijoittamiseen tallin, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet sekä asialliset tilat lantalalle ja sen sijoittamiseen. Lisäksi jokaista seuraavaa eläintä varten rakennuspaikan kokoa on lisättävä 5 000 m². Eläinten sijoittamisessa tulee noudattaa eläinten hyvinvoinnista annettua lakia, hevosten hyvinvoinnista annettua asetusta, nitraattiasetusta ja kunnan ympäristösuojelumääräyksiä.

19.2 Etäisyysvaatimukset

Uuden (kohdassa 19.1) mainitun eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyys naapurikiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Naapurin suostumuksella etäisyys voi olla 20 metriä, kun sijoituksesta ei aiheudu ilmeistä haittaa naapurille.

~~Eläinsuojarakennukset ja -katokset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle valtaojasta, 50 metrin etäisyydelle talousvesikaivosta ja 30 metrin etäisyydelle vesistöä. Eläinsuojarakennukset ja -katokset, lantalat, jaloittelualueet ja ruokinta- ja juottopaikat tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle vesistöä, kaivosta tai lähteestä ja vähintään 30 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta.~~

Lantalat tulee sijoittaa vähintään 100 metrin etäisyydelle vesistöä tai vähintään 50 metrin etäisyydelle ojasta.

Etäisyyden riittävyttä arvioitaessa tulee lisäksi ottaa huomioon ympäristönsuojelulainsäädäntö ja paikalliset maasto-, maisema- ja rakentamisolosuhteet siten, ettei naapurikiinteistölle ja ympäristölle aiheudu haittaa.

4. LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

20 § Rakentamisen sopeutuminen rantamaisemaan ranta-alueilla

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten ja katosten muotoon, ulkomateriaaleihin, väritykseen ja korkeusasemaan.

Rantavyöhykkeen maastonmuotoja, kallioperää, maa-aineksia tai kasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa.

Rakennuskohteen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuskohteiden etäisyyksistä määrätään jäljempänä.

Rakennuspaikan rannan viherpeitteinen alue ulottuu rantaviivasta 10 metrin päähän ja tämän alueen tulee olla pääsääntöisesti rakentamisesta vapaa.

Ranta-alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jätevesien määräysten mukaiseen käsittelyyn.

Ranta-alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota tulvakorkeuteen. Tulvakorkeus tulee huomioida määriteltäessä alinta rakentamiskorkeutta.

Kun rakennetaan saareen uutta lomarakennuspaikkaa, on rakentamislupaan liitettävä kirjallinen selvitys käytettävästä auto- ja venepaikasta mantereen puolella. Kaupunki antaa rakennuksen ja/tai venepaikan yhteysosoitteen.

20.1. Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava. Ranta-alueella rakennettaessa on otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus, kuten jään työntymisen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus. Riittävän rakentamiskorkeuden saamiseksi rakennukset tulee ensisijaisesti sijoittaa riittävän etäälle rannasta ja toissijaisesti muuttaa rakentamiskorkeutta.

20.2. Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran sadassa vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvasta johtuva lisäkorkeus.

Alueellinen valtion ympäristöviranomaisen on määritellyt tiettyjen suurimpien järvien ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille. Taulukko löytyy rakennusjärjestyksen perustelumuihistiossa.

20.3 Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Saunan ja muun talousrakennuksen tai katoksen etäisyydet keskiveden mukaisesta rantaviivasta

- | Kerrosala | vähimmäisetäisyys rantaviivasta |
|---|---|
| • enintään 30 k-m ² | 10 m |
| • yli 30 k-m ² | 30 m, (rakennuspaikalle saa rakentaa kuitenkin yhden alle 35 k-m ² saunan 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.) |
| • yli 50 k-m ² | 30 m |
| • Rannan viherpeitteiselle 10 metrin vyöhykkeelle voi sijoittaa asuinrakennuspaikoilla 4 metrin päähän rannasta enintään 40 k-m ² venevajan tai -katoksen. Vesialueen omistajan suostumuksella veneen säilytykseen tarkoitetun rakennuksen voi sijoittaa oman maa-alueen vesirajaan. | |

Pysyvään asumiseen ja loma-asumiseen tarkoitettun asuinrakennuksen etäisyydet keskiveden mukaisesta rantaviivasta

Kerrosala	vähimmäisetäisyys rantaviivasta
enintään 120 k-m ²	30 m
yli 120 k-m ² – enintään 200 k-m ²	40 m
yli 200 k-m ²	50 m

Katosten pinta-ala määräytyy kattopinta-alan vesikatteen alan kokonaisalan perusteella. Etäisyydet mitataan rannan puoleisesta katoksen tukipilarista tai seinästä. Räystäät voivat ylittää edellä mainitun mitan enintään 0,6 metrillä.

21 § Rakennuspaikan rannan rakentaminen

Ranta-alueen muokkauksessa on otettava huomioon luonto- ja maisema-arvot. Pyrkimyksenä on säilyttää ranta luonnontilaisena sekä rannan monimuotoisuus, erilaisten elinympäristöjen kirjo ja puusto. Pienimuotoinen uimaranta voidaan rakentaa sopivaan kohtaan siirtämällä kiviä ja levittämällä alueelle hiekkakerros ja tarvittaessa sen alle suodatinkangas.

Rakennuspaikan edustan vesialuetta ei saa täyttää eikä tontin luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman valtion ympäristöviranomaiselle tehtävää ilmoitusta, jonka perusteella voidaan arvioida, tarvitseeko toimenpide vesilain mukaisen luvan. Koneellisesta vesikasvien niitosta on ilmoitettava vesialueen omistajalle ja valtion ympäristöviranomaiselle vesilain mukaisesti. Laaja vesikasvien leikkaus voi edellyttää valtion ympäristöviranomaisen lupapäätöstä.

22 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asumisesta pysyvään asuinkäyttöön alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä liitekartassa 4 esitetyllä alueella.

Lisäksi rakennuspaikan ja rakennuksen on täytettävä seuraavat ehdot:

- 1) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään ~~5 000 m²~~ 3 000 m²;
- 2) rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkoston tai jätevesien käsittelyjärjestelmä on ympäristösuojelulain sekä jätevesiasetuksen, Mikkelin rakennusjärjestyksen ja kunnan ympäristösuojelumääräyksiensä mukainen, eikä aiheuta haittaa ympäristölle ja naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 3) rakennuspaikalle on kulkuyhteys pelastusajoneuvolla;
- 4) asuinhuoneisto täyttää asumiselle asetut määräykset;
- 5) rakennuspaikalla on noudatettu rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisen määrän, vähimmäisetäisyyksiensä, maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston sekä rantavyöhykkeen viherrakenteen osalta;
- 6) käyttötarkoituksen muutos ei heikennä suojeltujen eliölajien lisääntymis- ja esiintymisalueita, josta saatu selvitys ja sen perusteella annettu valvovan viranomaisen lausunto on rakentamislupahakemuksen liitteenä ja
- 7) rakennuspaikka ei sijoitu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävään maisemaympäristöön.

Rakentamislupahakemuksessa rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää, että rakentamislain 5-luvun mukaiset luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät.

Rakennuspaikkaa valittaessa on kiinnitettävä huomioita siihen, että rakennukset ja rakennuskohteet pystytään sijoittamaan rakennuspaikalle sovellettavien lakien ja niiden nojalla annettujen asetusten mukaisesti. Jätevesien käsittelyjärjestelmien osalta huomioitava lisäksi ympäristösuojelulain (527/2014), jätevesiasetuksen (Vna 157/2017) ja kunnan ympäristösuojelumääräykset.

5. LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

23 § Luvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellä vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

23.1 Yleismääräys

Rakentamislain 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavissa kohdissa määriteltyä rakentamista, kun ne täyttävät rakennusjärjestyksessä määritellyt ehdot. Nämä hankkeet on vapautettu lupamenettelystä.

Rakennukset ja rakennuskohteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on rakennettava rakentamista koskevien kaikkien säädösten ja määräysten mukaisella tavalla. Rakennuskohteiden on sopeuduttava ympäristöön eikä rakentamisesta saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa. Rakennuttajalla on siten erityinen huolehtimisvelvoite rakennuskohteen toteutuksesta. Mikäli rakentamista koskevia määräyksiä ei ole noudatettu, rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijaa purkamaan rakennuskohteen tai muuttamaan tehdyn toimenpiteen.

23.2 Aidat ja niihin liittyvä tukimuurit

Aidan ja tukimuurin materiaalin, muodon ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja sopeutua maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön sekä olla turvallinen. Alueen rakentamistapaohjetta aidan korkeuden, värin, materiaalin tai rakenteen osalta tulee noudattaa.

Raja-aidan rakentamisesta tulee sopia naapurin kanssa kirjallisesti. Ellei suostumusta ole, aita tulee rakentaa kokonaan omalle puolelle siten, että sen huoltaminen on mahdollista omalta puolelta ja vähintään 60 cm päähän rajasta. Muu kuin raja-aita tulee sijoittaa vähintään korkeuden puolikkaan etäisyydelle rajasta.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä ajoliittymästä kadulle tai tielle. Katualuetta vastassa oleva aita on sijoitettava niin, ettei siitä ole haittaa kadun kunnossapidolle ja kadun normaali kunnossapito ei vaurioita aitaa.

Vapautus ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- raja-aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun naapurikiinteistöjen omistajat ovat yhdessä sopineet rakennuspaikan välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä kun
 - 1) asumiseen tarkoitetun tontin välisen raja-aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,8 metriä maanpinnasta ja siihen liittyvän tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,7 metriä;
 - 2) asumiseen tarkoitetun tontin katualuetta vastaan olevan aidan sallittu korkeus on enintään 1,4 metriä, eikä se saa aiheuttaa näkemäestettä ajotielle.
 - 3) teollisuus-, liike- ja varastorakennusten rakennuspaikan raja-aidan enimmäiskorkeus on 2,0 metriä, eikä se saa aiheuttaa näkemäestettä ajotielle tai
 - 4) muilla alueilla aidat ovat korkeudeltaan alle 1,6 metriä.

23.3 Tukimuurit

Jos piha-aluetta on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Ks. kohta 8.3 §.

Perustellusta syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut suostumusta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- alle yhden metrin korkuisen tukimuurin rakentaminen. Rakennuspaikan rajalle rakentamiseen tulee olla naapurin suostumus. Tukimuuuri rakenteineen tulee sijoittaa omalle puolelle rakennuspaikkaa, ellei muusta rasitejärjestelystä ole sovittu naapurin kanssa. Rajalle tarvittavan suoja-aidan rakentamisesta vastaa tukimuurin rakentaja.

23.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Aurinkosähköjärjestelmien paneelien tulee sopeutua rakennukseen, eivätkä ne saa heikentää kaupunkikuvaa. Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita.

Suojelluissa kohteissa ja alueilla, joita koskee suojelumerkintä, järjestelmän sijoittamisesta on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.

Vapautus ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- muun kuin suojellun rakennuksen katolle tai alueelle, jota koskee suojelumerkintä sijoitettavat aurinkopaneelit katon lappeen suuntaisesti tai tasakatolle katukuvassa näkymättömiin asennettuna, kun kokonaisteho on alle 13.3 kW;
- maastoon sijoitettavat, olemassa olevalle rakennuspaikalle ja muualle kuin arvokkaaseen kulttuuriympäristöön alle 13.3 kW kokonaisteholtaan olevat aurinkopaneelit ja
- julkisivun seinään muualle kuin katujulkisivuun ja muuhun kuin suojeltuun rakennukseen enintään 10 m² aurinkopaneelit.

23.5 Ilmalämpöpumput

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa. Asemakaava-alueella liike-, toimisto- ja asuinkerrostaloissa ilmalämpöpumppujen asennus on kielletty katujulkisivussa näkyvänä asennuksena. Ilmalämpöpumpun asennuksesta ei saa aiheutua huomattavaa haittaa naapureille.

Suojelluissa kohteissa ja alueilla, joita koskee suojelumerkintä, järjestelmän sijoittamisesta on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.

Vapautus ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- ilmalämpöpumpun sijoittaminen muualle kuin suojeltuun rakennukseen tai alueelle, jota koskee suojelumerkintä, edellä mainittuja määräyksiä noudattaen.

23.6 Jätevesijärjestelmät

Vesihuollon toiminta-alueella tulee rakennus liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä vesi- ja viemäriverkostoon sekä hulevesiverkostoon liittymät ennen rakentamislupaa sekä esitettävä liittymäpaikat ja korot asemapiirustuksessa. Liittymäsopimus on tehtävä ennen vesi- ja viemärointitöiden aloittamista.

Kun rakennetaan kiinteistökohtaista jätevesijärjestelmää, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän selvittää rakennuspaikan soveltuvuus valitulle järjestelmälle. Jätevesisuunnitelma ja selvitys rakennuspaikan jätevesien käsittelyn edellytyksistä ja rajoituksista liitetään rakentamislupahakemukseen. Selvityksessä esitetään arvio rakennuspaikalla sovellettavasta vaatimustasosta, maaperäolosuhteet, läheisyydessä olevat vesikaivot sekä etäisyydet vesistöön tai valtaoijiin. Jätevesijärjestelmässä käsiteltyjen vesien purkupaikan etäisyys naapurin kiinteistön vastaisesta rajasta tulee olla vähintään 10 metriä. **Jätevesijärjestelmän muista suojaetäisyyksistä mm. vesistöön ja vesikaivoon säädetään kunnan ympäristösuojelumääräyksissä.**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon;
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen rakennukseen, jossa on ns. kantovesi ja joka ei sijaitse asemakaava-alueella ja
- asemakaava-alueella saunan vähäisten vesien imeyttäminen tontilla, kun saunassa ei ole paineellista vettä, vettä ei käytetä peseytymiseen eikä veden imeyttämisestä seuraa ympäristön pilaantumisen vaaraa tai vettymisestä kosteusriskiä rakenteille.

23.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Tontille tai julkiseen kaupunkitilaan sijoitettava laite on kiinnitettävä tukevasti, se ei saa haitata julkisen kaupunkitilan käyttöä, olla huomattavasti häiritsevä eikä muodostaa estettä kadulla liikkujille. Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sovellettava rakennukseen ja kaupunkikuvaan. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiinäiset on viipymättä joko korjattava tai poistettava.

Vapautus ei koske suojeltuja, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.**Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet:**

- antenni, korkeus alle 30 m;
- lautasantenni halkaisija alle 1 000 mm;
- julkisivuun kiinnitettävä kilpi;
- markiisit, kun ne eivät ylitä rakennuspaikan rajaa enempää kuin rakennusjärjestyksessä on säädetty ja
- julkisivun valaiseminen.

23.8 Laiturit

Rannan omistajalla tai haltijalla on yksityistä tarvetta varten oikeus rakentaa laituri silloin, kun sen käyttö ei haittaa huomattavasti naapurua tai vesialueen omistajaa. Laituri tulee sijoittaa vähintään 4 metriä naapurin rajasta, eikä sitä saa suunnata naapurin vesialueen eteen. Alle 50 metriä kapeissa vesistöissä laiturin pituus saa olla enintään 5 metriä.

Suuren laiturin rakentaminen voi edellyttää lisäksi vesilain mukaisen valtion ympäristöviranomaisen lupapäätöksen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- laiturin rakentaminen, kun vesialueelle sijoittuvalla osalla laiturin pituus on enintään 15 metriä ja pinta-ala enintään 30 m².

23.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Rakenteet tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän naapurirakennuspaikan rajasta ja vähintään 8 metrin päähän naapurin rakennuksista.

Luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske kuitenkaan asiakastilana käytettävää kasvihuoneetta, jos tilaa voi yhtä aikaa käyttää vähintään viisi luonnollista henkilöä

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kasvihuone, kun jänneväli on alle 6 m ja rakennusala on alle 100 m²;
- maatilan tilakeskuksen peltoalueelle sijoittuvat kasvutunnelit, kun ne pysytetään paikoillaan enintään 6 kk vuodessa ja
- muualla kasvihuone tai kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 50 m².

23.10 Lantalat, lietesäiliöt, poltto- ja kemikaalisäiliöt, varastointisiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lantalan, lietesäiliön tai varastointisiilon rakennusala on alle 50 m², eikä naapurille aiheudu sijoittamisesta ilmeistä haittaa sekä
- polttoaine- ja kemikaalisäiliöt alle 10 m³.

23.11 Mainoslaitteet

Ennen mainoslaitteen asettamista valtateiden varsille, tulee asiasta kuulla tien hallinnasta vastaavaa viranomaista. Mainoksen tulee liittyä rakennuksessa tapahtuvaan toimintaan. Mainoslaite ei saa aiheuttaa vaaraa kadulla tai tiellä liikkujille tai näkemäestettä.

Vapautus ei koske suojeltuja rakennuksia tai alueita, joita koskee suojelumerkintä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- tienvarsimainoslaite (valaisematon) alle 2 m² asemakaava-alueella ja alle 10 m² asemakaava-alueen ulkopuolella;

- rakennukseen kiinnitettävän ja liikehuoneiston näyteikkunan yläpuolelle asennettavan enintään 400 mm korkea mainoslaite sekä enintään 600x600 mm kokoinen laite, joka on julkisivua vasten kohtisuorassa. Hallitustorin varrella olevissa rakennuksissa mainosten tulee olla irtokirjainmainoksia;
- liike- ja teollisuusrakennuksessa enintään 0,6 metriä korkeat irtokirjainmainokset katolla ja/tai julkisivujen yläosassa;
- ikkunateippaukset liiketiloissa, kun teippaus peittää enintään 50 % ikkunasta;
- mainoslakana, kun se pidetään paikallaan enintään 6 kuukautta yhden vuoden aikana;
- siirrettävä mainoslaite, koko enintään 2 m², kun siihen on alueen haltijan suostumus sekä tie- ja katualueen varrella ilmoitus tehty liikenteestä vastaavalle viranomaiselle;
- alle 30 metriä mainospyloni, johon on kiinnitetty alle 2 m² mainoslaite liike- ja teollisuusrakennuksen rakennuspaikalla ja muualla kuin keskustan ruutukaava-alueella (liite 2) ja
- olemassa olevan mainoslaitteen korvaaminen vastaavalla uudella.

23.12 Vähäiset rakennelmat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- asemakaava-alueella laite alle 15 m² ja muilla alueilla alle 30 m² tai yksittäinen energiavarastokontti < 1 MW, kun rakennuspaikan koko on vähintään 1 000 m². Laitteen on oltava ympäristöön tai kaupunkikuvaan sopeutuva. Jos laitteen julkisivua ei voi sopeuttaa ympäristöön, se on maise-moitava istutuksin tai maan muodoin;
- taideteos, patsas ja muistomerkki, kun korkeus on alle 30 m;
- sähköajoneuvojen ja -laitteiden latauspisteet. Sijoittamisessa huomioitava pelastuslaitoksen ohjeet. Sähköajoneuvojen latauspaikaksi suositellaan ulkoaluetta. Sijoitettaessa latauspisteet sisätiloihin pysäköintilaitokseen, on suositeltavaa sijoittaa latauspisteet maantasokerrokseen tai kerroksissa ulos- ja sisäänajoreittien läheisyyteen. Sähköajoneuvojen latauspisteet suositellaan sijoitettavaksi vähintään 10 metrin päähän räjähdysvaaralliseksi luokitellusta tilasta sekä palavien nesteiden säilytysastioista ja -tiloista;
- maalämmön keruupiirin asentaminen maanpinnan tason suuntaisesti omalle kiinteistölle muualla kuin pohjavesialueella tai pysyvään asumiseen käytettävällä kiinteistöllä, jossa on oma vedenhankinta ja etäisyys kiinteistön rajasta on vähintään 4 metriä. Maalämmön keruuputkiston lämmönkeruuaineen on oltava ympäristölle vaaraton;
- maalämmönkeruupiirin asentaminen vesistöön, kun sijoittamiseen on vesialueen omistajan suostumus. Vesistöön sijoitettavasta keruupiiristä tulee lisäksi tehdä vesirakennusilmoitus valtion ympäristöviranomaiselle. Ilmoituksen saatuaan ao. viranomainen antaa lausunnon, vaatiiko toimenpide valtion ympäristösuojeluviranomaisen lupaa. Maalämmön keruuputkiston lämmönkeruuaineen tulee olla ympäristölle vaaraton ja
- julkiseen kaupunkitilaan sijoitettava alueellinen jätteiden keräyspiste, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

23.13 Asemaavan mukainen aluerakentaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- luvanvaraisuudesta on vapautettu laitureiden rakentaminen asemakaavan mukaiselle yleiselle venesatama-alueelle.

23.14 Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- rakennuspaikalle sijoitettava tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan alle 5 metriä pitkän ja uppoumarunkoisen aluksen tai muun liikuteltavan laitteen kausisäilyttäminen, kun
 - 1) säilytettävä laite sijoittuu vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta, 8 m naapurin rakennuksista, 4 metrin päähän omalla kiinteistöllä olevasta asuinrakennuksesta sekä vähintään asuinrakennuksen pääikkunasta etäisyydelle, että 45 asteen valokulma lattiatasoon nähden täyttyy ja
 - 2) sijoittaminen ei muodosta näkemäestettä liittymään tai risteysalueelle.

24 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

24.1 Yleismääräys

Rakentamislain 42 §:n 3 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täytäviä korjaus- ja muutostyökohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

24.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun
 - 1) lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta ja
 - 2) terassi- tai parvekerakenne on alkuperäisten rakenteiden osalta osastoitu palomääräysten edellyttämällä tavalla: Lasitetuilla parvekkeilla palon leviämistä parvekkeelta toiseen ja viereiseen palo-osastoon on rajoitettu. Yli 2-kerroksisen rakennuksen lasitetun parvekkeen parvekelaatan osastoivuusvaatimus on EI 30, kuitenkin vähäiset tiivistävät osat ja läpiviennit voivat olla E 15 -luokkaa. Jos vierekkäisten lasitettujen parvekkeiden vastakkaisten seinien välinen vapaa väli tai seinän etäisyys viereisen palo-osaston ikkunaan on alle kaksi metriä, on kyseisen seinän oltava luokkaa EI 15.

24.3 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- uuden tulisijan asentaminen asuinrakennukseen olemassa olevan vastaavanlaisen tulisijan tilalle ja

- talousrakennukseen rakennettavan tulisijan ja savuhormin rakentaminen. Ehdolla, että savuhormin on sijaittava vähintään 4 metrin etäisyydellä toisen rakennuksen räystäistä ja 4 metrin etäisyydellä naapurin rajasta.

24.4 Julkisivun, katon värisävyn sekä materiaalin muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn sekä materiaalin tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla ja
- asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudatetaan kaavamääräyksiä, alueen rakennustapaohjeita tai alueen rakentamisajankohdan mukaisia sävyjä.

24.5 Julkisivun aukon sulkeminen ja uuden aukon aukaiseminen

Vapautus ei koske suojeltuja rakennuksia tai alueita, joita koskee suojelumerkintä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- rakennuksen julkisivuissa olevien aukkojen sulkeminen ja uusien aukkojen aukaiseminen lukuun ottamatta 1. kerroksen liiketilojen ikkunoita sekä palomuriin tai naapurikiinteistön rajalla olevaan seinään aukaistavia uusia aukkoja.

24.6 Rakennuksen ikkunoiden uusiminen

Vapautus ei koske suojeltuja rakennuksia tai alueita, joita koskee suojelumerkintä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- rakennuksen ikkunoiden vaihtaminen, kun ikkunajakoa ei oleellisesti muuteta, tuuletusikkunoita ei poisteta eikä muutoksella ole merkittävää vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen rakennuksen koko elinkaaren aikana. Muutostyössä on huomioitava korvausilman riittävyys, kun ilmanvaihto perustuu ikkunoiden kautta tapahtuvaan korvausilmaan.

24.7 Rakennuksen sisäiset korjaus- ja muutostyöt

Vapautus ei koske suojeltuja rakennuksia tai alueita, joita koskee suojelumerkintä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- huonetilajärjestely huoneiston sisällä, ei kuitenkaan olennainen käyttötarkoituksen muutos;
- rakennuksen muutostyönä vähäisen oviaukon tekeminen kantavaan rakenteeseen, kuitenkin luvanvaraista on huoneistojen yhdistäminen ja jakaminen.
- rakennuksessa yksittäisen alle 13.3 kW kokonaistehoaltaan oleva sähköntuotantojärjestelmän tai sähkön varausjärjestelmän sijoittaminen.
- vähäiset vesi-, viemäri ja ilmastoinnin (LVI) muutostyöt, kuten uuden vesipisteen asentaminen tai siirtäminen.
- pientalon LVI-laitteiston osittaiset muutokset tai laitteiston uusiminen nykyiselle paikalleen.
- yksittäisen kerrostalohuoneiston sisäinen LVI-laitteiston asentaminen.

- viemäreiden tai putkistojen pinnoitus.
- lämmönjakojärjestelmän muuttaminen.
- pientalon kiinteistökohtainen hulevesijärjestelmä ja
- alle 30 m² rakennuksen tai alle 50 m² katoksen vähäiset korjaustyöt. Vapautus ei kuitenkaan koske rakentamislain 42.3 § mukaisia korjaustöitä.

24.8 Hiihtohissit

- Luvanvaraisuudesta on vapautettu hissien korvaaminen vastaavalla uudella hissillä.

6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

25 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

25.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY);
- valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA);
- valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK);
- maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita;
- kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet;
- asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään;
- yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet ja
- Museoviraston palveluikkunan kohdeaineiston ja Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan kohteet.

25.2 Erityisalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät.

Muinaisjäännösalueen maaperään kajoaminen on kiellettyä ilman kajoamislupaa. Jos rakennustyön yhteydessä havaitaan merkkejä mahdollisesta muinajäännöksestä, työt on keskeytettävä ja asiasta on ilmoitettava museoviranomaiselle.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

25.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös, kuten rakennusperintölain mukainen päätös tai kirkollisten rakennusten suojelu kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan mm. rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen, ikkunajaon, portaan, terassin ja parvekkeen muutokset.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan mm. sisäkaton, seinien, ovien, lattian, listojen, helojen, valaisinten, kiinteiden kalusteiden muuttaminen tai uuden muuttaminen.

25.4 Selvitysvaatimukset

Kun rakennetaan uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot.

Kun toimenpide kohdistuu suojeltuun rakennukseen tai alueeseen, jota koskee suojelumerkintä, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista, oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydyttävä museoviranomaisen lausunto hankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

26 § Rakentaminen pohjavesialueilla

26.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla. Kun rakennetaan pohjavesialueelle, on selvitettävä rakentamisen vaikutuksista pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin. Pohjavesialueilla rakentaminen ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa. **Pohjaveden pysyvä alentaminen pohjavesialueella rakentamalla edellyttää vesilain mukaista lupaa.**

Kun maata kaivetaan, on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia. Vedenottamoiden suoja-alueilla ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka vuoksi veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamoista saatavan veden laatua.

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa niiden tilavuutta vastaavalla suoja-altaalla. **Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöiden sekä muiden vaarallisten aineiden säiliöiden tulee olla rakenteeltaan kaksoisvaippasäiliöitä. Öljy- ja polttoaine- ja vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa niiden tilavuutta vastaavilla suoja-altailla.**

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on sallittua. Paikoitusalueiden hulevesien imeyttäminen on kielletty. Piha-alueiden pinta- ja salaojavedet on mahdollisuuksien mukaisesti johdettava luonnontilaiselle alueelle tai vähintäänkin imeytettävä tiiviin maakerroksen päällä olevaan pintakerrokseen.

26.2 Maalämpöjärjestelmien sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen/energiakaivojen ja maapiirien sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa, joka tulee olla rakentamislupahakemuksen liitteenä.

26.3 Polttoaine- ja kemikaliosäiliöt pohjavesialueilla

Käytöstä poistetut öljysäiliöt tulee poistaa pohjavesialueilla, ellei se ole rakenteellisesti mahdotonta. Paikoilleen jäävistä öljysäiliöistä on säädetty kunnan ympäristösuojelumääräyksissä.

27 § Pilaantunut maaperä

Jos rakennuspaikan tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on maaperä tutkittava. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle. Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

28 § Haitalliset yhdisteet

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon ja arseeni), on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

Erytysuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi ja on huolehdittava siitä, ettei asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia voimassa olevia ohjearvoja.

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, tulee varmistua rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin. Kun rakennetaan tai uusitaan maanvaraisia alapohjia, on asennettava radonin imuputkistovaraus alapohjasta vesikatolle saakka. Perusmuurin sekä laatan sauma ja läpivientien kohdat on tiivistettävä.

29 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia. Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla. Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

30 § Melun ja tärinän huomioiminen

Kun rakennusta suunnitellaan ja rakennetaan, on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tarvittaessa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella, kun rakennus sijoittuu tie-, katu- tai ratamelualueelle.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

7. LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISSESSÄ

31 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen. Asemapiirustuksessa tms. pihasuunnitelmassa on esitettävä rakennuspaikalla oleva säilytettävä ja kaadettavaksi aiottu puusto.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa tai ennen toimenpiteeseen ryhtymistä, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä. Ennen toimenpiteeseen ryhtymistä on selvitettävä estävätkö kaavamääräykset tai suojelumääräykset puun kaatamisen. Rakentamisen yhteydessä on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Tontilla ja rakennuspaikalla olevia puita on hoidettava siten, että ne pysyvät elinvoimaisina eivätkä aiheuta vaaraa. Jos puu on ympäristölleen vaarallinen, kiinteistön haltijan on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla Etelä-Savon kasvuyöhykkeelle luontaisia puu- ja pensaslajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.

Istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja, eikä myöskään niitä, jotka eivät kuulu EU:n tai kansalliseen vieraslajiluetteloon.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

Jos rakentamisen vuoksi on välttämätöntä kaataa puita lintujen pesimäaikana (1.4.–31.7.), on ennen puiden kaatamista tutkittava lintuasiantuntijan avustuksella puut luonnonsuojelulain mukaisen lintujen pesimärauhan varmistamiseksi.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa antaa velvoittavan määräyksen puiden istuttamisesta.

32 § Erytymääräykset asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin piha-alueesta tulee pääosan olla viherpeitteistä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot. Puiden sijoituksella voidaan lisätä varjostusta sekä lisätä sadevesien imeytyspintoja.

Asemakaavassa osoitetuilla istutettavilla viheralueilla puusto tulee pyrkiä säilyttämään, eikä aluetta saa ottaa työmaa-alueeksi. Asemakaavassa istutettavaksi määrätyille alueella on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita siten, että latvuspeittävyys on vähintään 30 % alueen pinta-alasta.

Vaurioituneen ja vaarallisen tai rakennuksien rakenteille olennaista haittaa aiheuttavan puun saa poistaa. Puita voi rakennuspaikoilta poistaa ilman maisematyölupaa, kun toimenpiteen vaikutukset maisemassa ovat vähäisiä ja puut korvataan kyseisellä alueella ominaisilla ja Etelä-Savon kasvuyöhykkeelle

luontaisilla puulajeilla. Viranomaisen arvioi tarvittaessa maisematyöluotarpeen. Mikäli tontin käyttö estää puun korvaamisen samalla paikalla, korvaava puu on istutettava tontin muulle vapaalle osalle, jos se pihamaan toiminnan kannalta on mahdollista. Ilman maisematyölupaa ei saa kuitenkaan suorittaa vähäistä merkittävämpää toimenpidettä, esimerkiksi maisemapuun, suojellun puun, puuryhmän tai -rivistön, asemakaavassa säilytettäväksi osoitetun tai suojellun puun kaataminen.

Uusilla teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueella tulee liikennejärjestelyjen ja tontin käytön salliessa istuttaa puita ja pensaita katualueen vastaiselle rajalle sekä laajat paikoitusalueet tulee ryhmitellä 20 autopaikan osiin istutuksin siten, ettei näkemäalueet peity.

Asemakaava-alueilla, joissa kasvava puusto on alueelle ominaispiirteinen, tulee puusto pääsääntöisesti säilyttää. Vaurioituneet puut tulee korvata alueen ominaisilla puulajeilla.

33 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja maastonmuodot sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirto-lohkareita ja kauniita yksittäispuita.

34 § Erityismääräykset ranta-alueilla

Rantarakennuspaikalla, 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta, alue tulee säilyttää pääosin viherpeitteisenä ja luonnontilaisena siten, että olemassa olevaa puustoa säilyy. Puuston ja aluskasvillisuuden harventaminen on sallittua. Puusto tulee tarpeen mukaan korvata alueelle ominaisin puulajein.

35 § Arvokkaat luontoalueet

Kun piha-aluetta suunnitellaan ja toteutetaan, on kiinnitettävä korostettua huomiota luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.

Kun rakennushankkeen suunnittelu käynnistetään, tulee Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eläinlajien sekä kasvillisuudelta merkittävien kohteiden osalta varmistaa elinympäristöjen säilyttäminen ja selvittää lajien säilytyskeinot yhteistyössä ympäristöviranomaisten kanssa.

Saimaannorpan pesimäalueilla rakentamisen edellytyksenä on, että rakennuksen käytöstä aiheutuvat vaikutukset, erityisesti talviaikainen liikkuminen jäällä, eivät ole ristiriidassa luonnonsuojelulain 78 §:n kanssa. Rakennuspaikan käyttö ei saa hävittää tai heikentää saimaannorpan pesintää. Rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä on pyydettävä lausunto valtion ympäristöviranomaiselta, kun rakennushanke koskee vakituisen asuinrakennuksen, loma-asunnon rakentamista tai käyttötarkoituksen muutosta uhanalaisen lajien esiintymisalueiden läheisyydessä. Saimaannorpan tärkeimmät pesimäalueet on esitetty Metsähallituksen verkkojulkaisussa.

35.1 Selvitysvelvollisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on selvittää tarvittaessa etukäteen, miten rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä huomioidaan vesilain ja luonnonsuojelulain nojalla suojellut luontotyypit, rauhoitetut lajit, uhanalaiset lajit, Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien lajien lisääntymis-

ja levähdyspaikat sekä mahdolliset vaikutukset Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin. Tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä pyydetään lausunto valtion Lupa- ja valvontavirastosta vakituisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon rakentamiselle tai käyttötarkoituksen muutokselle edellä mainittuihin ryhmiin kuuluvien eliölajien esiintymisalueiden läheisyydessä. Myös silloin, kun rakennus ei tarvitse rakentamislupaa, on rakentajan tarvittaessa selvitettävä edellä mainitut asiat.

36 § Lintuturvallinen rakentaminen

Rakennuskohteen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuskohteen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne ohjaa lintuja törmäämään lasiin.

8. LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

37 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

37.1 Yleiset määräykset

Kun piha-aluetta rakennetaan, on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille.

Pihamaa materiaaleineen, kasveineen sekä valaistuksineen tulee suunnitella sekä rakennukseen että muuhun ympäristöön sopivaksi kokonaisuudeksi. Toteutuksessa tulee ottaa huomioon ympäröivän alueen ominaispiirteet.

Pihamaan rakenteissa on käytettävä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, jollei piha- ja oleskelualueiden käyttötarkoituksesta muuta johdu.

Rivi- ja kerrostalojen sekä julkisten-, liike- ja teollisuusrakennusten ja vastaavien alueille sekä erityistä toimintaa varten rakennettaville alueille on laadittava pinnantasaus- ja istutussuunnitelma.

37.2 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys

Olemassa olevan pihan toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä ei saa heikentää. Toteutettavien muutostöiden yhteydessä toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä on pyrittävä parantamaan. Muutostöiden yhteydessä liikkumisesteettömyyttä on tarvittaessa parannettava. Vettä läpäisemättömiä pintarakenteita on pyrittävä vähentämään ja viherpeitteisyyttä lisäämään. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa.

38 § Piha-alueen korkeusasema

Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan. On huolehdittava, että piha-alueesta tulee käyttökelpoinen, turvallinen ja maasto-olosuhteet huomioiden liikkumisesteetön.

39 § Pengerrykset ja tukimuuri

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Pengerrykset tulee tukea ja sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin tai pintarakentein siten, että ne ovat hoidettavissa. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asemakaavatontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Pengertäminen ja tukimuurin rakentaminen on toteutettava niin, etteivät maa-ainekset eivätkä hulevedet valu naapurin puolelle. Penkereen alapuolelle on tehtävä hulevesien ohjauspainanne.

40 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt sekä pelastustie

40.1 Ajoneuvoliittymä

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue. Liittymän rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa katualueiden kuivatukselle. Avo-ojaa ei saa täyttää rakentamisen yhteydessä ja liittymä on varustettava riittävän suurella rummulla.

Rakentamislupahakemuksen liitteeksi on liitettävä tienpitoviranomaisen liittymälupa maantiehen.

Ajoneuvoliittymän paikka esitetään rakennuspaikkaa koskevassa asemapiirustuksessa.

Ajoneuvoliittymän leveys asemakaavan asuntoalueilla saa olla enintään kuusi metriä ja muilla alueilla enintään kymmenen metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10.

40.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

Rakennuspaikan ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Rivi- ja asuinkerrostalo, liike-, toimisto-, teollisuus- ja varasto yms. autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus omalla piha-alueella.

40.3 Pelastustie

Pelastustietä käyttäen hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa riittävän lähelle rakennusta tai sammutusveden ottopaikkoja. Pelastustien mitat, sijainti suhteessa rakennukseen ja kantavuus mitoitetaan kohteelle tarkoituksenmukaisen ja rakentamisen ajankohtana tyypillisen pelastuskaluston mukaan.

Jos varatie on suunniteltu ja rakennettu niin, että sen käyttö edellyttää pelastuslaitoksen toimenpiteitä, tulee tämä ottaa huomioon pelastustien suunnittelussa ja rakentamisessa. Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Rakennuspaikan pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina ja esteettöminä.

Pelastustien merkitsemisestä säädetään pelastustien merkitsemisestä annetussa sisäasiainministeriön asetuksessa (1384/2003).

41 § Auto- ja polkupyöräpaikat

41.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Rakennuspaikalle tulee rakentaa riittävä määrä autopaikkoja.

Pientalon rakennuspaikalla autopaikkoja on oltava vähintään 1 kpl/asunto.

Paritaloja suuremmissa kiinteistöissä tulee olla vähintään yksi vieraspaikka 20 autopaikkaa kohden.

Yksi liikkumisesteisen autopaikka tulee tehdä 30 autopaikkaa kohden ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

Rakennuspaikalle tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen, moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

Rakentamisluvan mukaisia autopaikkoja ei saa ilman lupaa ottaa muuhun käyttöön.

41.2 Polkupyöräpaikat

Rakennuspaikalle on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa. Osa paikoista tulee olla lukittavassa tilassa.

42 § Jätehuolto ja varastointitilat

42.1 Jätehuolto

Kiinteistön jätehuoltoon varten on varattava tarpeelliset tilat. Jätteen keräyksestä, lajittelusta ja kompostoinnista säädetään kunnan jätehuoltomääräyksissä.

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä. Ympäristöä rumentavat säiliöryhmät on suojattava jätekatoksin tai -aitauksin. Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia eikä komposteja saa sijoittaa ajoneuvoliittymän näkemäalueelle.

Keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden. Jätekatoksien suojaetäisyys on 8 metriä, jätensäiliöryhmien suojaetäisyys on 6 metriä, yksittäinen jätensäiliö 660 l tai enintään kaksi 240 l jätensäiliötä 4 metriä ellei rakenteellisesti ole paloturvallisuutta huomioitu.

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut ja riittävät tilat jätehuoltoon varten.

42.2 Varastointitilat

Pientalotonteille on rakennettava ulkovarastointitiloja seuraavasti:

- omakoti- ja paritalossa vähintään 4 m² / asuinhuoneisto ja
- rivitalossa vähintään 2 m² / asuinhuoneisto.

43 § Rakennuspaikan lumet

Rakennuspaikalle on varattava lumien varastoinnille riittävästi tilaa. Tilavaraukset merkitään asemapiirustukseen. Rakennuspaikan sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaina. Lumet on varastoitava niin, ettei sulamisvesistä aiheudu naapurille kohtuutonta haittaa. Lunta ei saa varastoida liittymän tai kadun risteuksen näkemäalueella.

44 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Sade- ja sulamisvedet on johdettava pois rakennuksen vierestä.

Pihamaan pintarakenteissa tulee pyrkiä käyttämään vettä läpäiseviä ratkaisuja.

Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei muutoksilla lisätä pinta- ja sadevesien valumista rakennuspaikan rajan yli yksityisen tai yleisen alueen puolelle ilman alueen omistajan tai haltijan lupaa. Sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi on maaperäolosuhteiden niin salliessa ensisijaisesti imeytettävä omalla kiinteistöllä. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuuina kusten painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna. Rakenteellinen viivytyksvaatimus ei koske rivitaloja pienempiä kohteita.

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa. Hulevesien imeytyskenttä on sijoitettava omalle rakennuspaikalle vähintään 4 metrin päähän rajasta eikä imeyttämistä saa aiheuttaa haittaa rakenteille, naapurikiinteistöille tai yleisille alueille. Pohjavesialueilla vain puhtaiden vesien imeyttäminen on sallittua (katto ja salaojavedet).

Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään liitoslausunnossa osoitettuun kohtaa. Hulevesiä ei saa johtaa vesilaitoksen jätevesiverkostoon.

Rakentamisluvan asiakirjoihin on liitettävä hulevesisuunnitelma sade-, salaoja- ja pintavesien johtamisesta sekä perustusten kuivatusjärjestelmästä. Jos toiminta on luonteeltaan sellaista, että öljy- tms. kemikaalipäästöt ovat mahdollisia, tulee tonttikohtaisesti selvittää öljyerotuksen tarve ja toteutus.

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

Lisäksi on noudatettava, mitä vesihuoltolaissa (119/2001) säädetään.

9. LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

45 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

45.1 Yleismääräys

Purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä tyylistä poikkeavaan lopputulokseen. ~~Kun purkutyö kohdistuu suojeltuun tai alueelle, jota koskee aluesuojelumerkintä,~~ Kun purkutyö kohdistuu suojeltuun rakennukseen tai alueelle, joka koskee aluesuojelumerkintä tai joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö, on hankkeesta pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Ennen purkamistyöhön ryhtymistä tulee tehdä haitta-ainekartoitukset. Rakentamis- tai purkamislupahakemuksen yhteydessä on esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys sekä haitta-aineselvitys, jotka on päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistämistä on esitettävä purkamissuunnitelma. Suunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen ja mahdolliset liikennejärjestelyt. Jos maaperään on saattanut joutua vaarallisia jätteitä, suunnitelmassa on selvitettävä myös maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Purkamisen yhteydessä tulee kiinteistöltä poistaa myös vanhat öljysäiliöt. Purkukiinteistöllä sijaitsevat käytöstä poistetut jäteveden käsittelyjärjestelmään kuuluvat putket, saostus- ja umpisäiliöt puhdistetaan ja poistetaan jätteenä kiinteistöltä asianmukaiseen käsittelyyn.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupa- tai purkamislupahakemuksen yhteydessä edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

45.2 Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen. Käyttökelpoiset rakennusosat tulee irrottaa uudelleen käyttöä varten, jos se on teknisesti mahdollista aiheuttamatta kohtuuttomia kustannuksia.

Rakennusta ei saa poistaa polttamalla.

45.3 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, on rakennuspaikka viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue viivytyksettä korjattava.

10. LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

46 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

46.1 Puistot ja muut virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden julkisivupintojen, puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden sekä hulevesien hallintajärjestelmien on sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

46.2 Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen kaupunkikuvaan ja ominaispiirteisiin sopiviksi ja esteettömiksi. Kun katu päällystetään tai rakennetaan uudelleen, ei kadun pinnan korkeutta saa ilman erityistä syytä muuttaa niin, että kadun varrella olevat tontit jäävät katuun nähden olennaisesti alemmaksi tai yleemmäksi kuin mitä ne olivat ennen kadun uudelleen päällystämistä.

46.3 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkiseen kaupunkitilaan sisältyvän rannan luonnollista rantaviivaa ei saa vähäistä enempää muuttaa rantaa täyttämällä, kaivamalla tai muulla vastaavalla tavalla vastoin asemakaavaa tai muuta yleisen alueen suunnitelmaa tai ilman viranomaisen lupaa.

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee sopeutua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan.

47 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

47.1 Puistot ja muut virkistysalueet

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennuskohteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta. Rakenteiden on sovelluttava kaikille ikäryhmille ja oltava esteettömiä.

Yhdyskuntaa palveleva laite voidaan sijoittaa yleiselle alueelle siten, että se sijoittuu vähintään 4 m päähän viereisen rakennuspaikan rajasta. Laite ei käytä rakennusoikeutta. Laitteen julkisivun tulee soveltua ympäristöön. Puiston nurmialueille sijoittavan laitteen vierellä maanpinta tulee olla kivipinnoitteinen.

47.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä paloturvallisuus huomioiden, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

48 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

48.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Rakennustyömaalle, joka vaikuttaa olennaisesti ympäristöön, on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu tai sijoitettava muu tiedotus, josta ilmenevät ainakin työn kohde ja osoite, rakennushankkeeseen ryhtyvä ja tämän yhteystiedot (puhelinnumero) sekä kohteen aloittamis- ja arvioitu valmistumisajankohta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä ennen rakentamisluvan myöntämistä, rakentamisluvassa tai rakennustyön aikana, että rakennusvalvontaan toimitetaan työmaasuunnitelma.

48.2 Säilytettävä puusto

Rakennettavalta tontilta saa kaataa vain ne puut, mihin lupapäätöksessä on annettu lupa. Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi. Puun juuristoa ei saa kuormittaa ajoneuvoilla tai varastoinnilla.

48.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina.

48.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

Työmaan hulevesien käsittely on oltava suunnitelmallista ja hallittua. Pesuvesiä (esim. julkisivujen pesu) ei saa johtaa hulevesiverkostoon. Työmaalta ei saa laskea vesistöön, ojaan tai hulevesiviemäriin kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hulevesiä. Kiintoaineisten, lietteen tai haitallisten aineiden pääsy työmaan ulkopuolelle on estettävä esim. laskeuttamalla tai suodattamalla. Pientaloja suuremmissa kohteissa rakennusaikaisten työmaavesien hallinnasta ja syntyvien lietteiden jätehuollosta on laadittava erillinen suunnitelma ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennus- ja purkutöiden meluisimpien työvaiheiden suorittamisesta säädetään kunnan seudun ympäristösuojelumääräyksissä.

48.5 Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

48.6 Yleisten alueiden käyttäminen

Kaupunki voi myöntää luvan käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata varten määräajaksi. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja kevyenliikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä selvitys asemakaava-alueella olevan työmaan henkilökunnan pysäköinnistä.

Työmaata varten voidaan rakennettavalle tontille tai siihen välittömästi liittyvälle katu- tai muulle yleiselle alueelle, jolle kaupunki on myöntänyt käyttöoikeuden, sijoittaa tilapäisiä työmaarakennuksia.

Rakennusvalvonta voi erityisistä syistä edellyttää rakentamislupaa työmaarakennuksille.

48.7 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

Työn valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä sekä työmaa-alue on siistittävä pintarakenteineen.

12. LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

49 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Rakennusta ei saa päästä rapistumaan korjauskelvottomaksi. Kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen kaupunkikuvallinen tai historiallinen arvo vähenee.

Käyttämättömät rakennukset on suojattava niin, etteivät asiattomat pääse niihin sisälle. Käytöstä poistetut kaivot on poistettava tai täytettävä.

Kaupunkitilasta tulee poistaa ilkvallan jäljet viipymättä.

Rakennuspaikkaa ei saa käyttää sellaiseen varastointiin, joka rumentaa ympäristöä tai aiheuttaa haittaa naapureille. Ympäristöön olennaisesti vaikuttava ulkovarastointi, jätesäiliöt ja vastaavat rakennelmat on tarvittaessa suojattava istutuksin tai aidalla.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin. Rakennusviranomainen voi antaa kiinteistön haltijalle tai muulle vastuutaholle velvoittavan päätöksen asian korjaamiseksi.

50 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Pienuhköjen veneiden, asuntoautojen, asuntovaunujen ja muiden vastaavien kulkuneuvojen kausiluonteinen säilyttäminen tontilla on sallittua.

Asuinrakennusta varten tarkoitettua rakennuspaikkaa ei saa asemakaava-alueella käyttää yhdistelmäajoneuvon tai suuren työkoneen eikä useamman kuin yhden kuorma-auton, yhden pienuhkon työkoneen tai muun vastaavan pitempiaikaiseen pysäköintiin tai säilytykseen.

51 § Rakentamattomat alueet

Rakentamattomia alueita tulee hoitaa luonnon monimuotoisuus huomioiden siten, että ne eivät ruenna kaupunki- ja ympäristökuvaa.

13. LUKU VOIMAANTULO, LIITTEET

52 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025.

Rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2025.

Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston 22.5.2017 § 43 hyväksymä ja 1.7.2017 voimaan tullut rakennusjärjestys.

53 § Liitteet

1. Haukivuoren asemakaava-alue
2. Keskustan ruutukaava-alue
3. Suunnittelutarvealue
4. Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalue rakentamisluvalla

HAUKIVUOREN ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT LISÄMÄÄRÄYKSET**RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET**

1. Tämän liitteen määräyksiä noudatetaan rakennettaessa Haukivuoren asemakaava-alueella, jollei kaavasta muuta johdu.

Rakennuspaikka

2. Milloin asemakaavassa ei ole määrätty tai esitetty korttelissa tai korttelin osassa rakennuspaikkaa tai sen vähintä pinta-alaa, mutta rakennusalat on määrätty, rakennuspaikan tulee likimain vastata rakennusoikeuden nojalla määräytyvää suhteellista rakennuspaikan pinta-alaa.
3. Rakennuspaikan suuruutta ja tarkoitukseensa soveltuvuutta harkittaessa on huomiota kiinnitettävä ohjeellisiin rakennuspaikan rajoihin ja muihin rakennuskaavan tarkoitusta osoittaviin ohjeellisiin merkintöihin. Rakennuspaikan tulee olla muodoltaan ja sijainniltaan sellainen, että se ei vaikeuta korttelialueen muun osan tarkoituksenmukaista käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. Rakennuspaikan on rajoituttava asemakaavan mukaiseen liikenneväylään tai erityisessä tapauksessa yleiseen alueeseen, minkä kautta on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys.
4. Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen rajan puoleinen korkeus, kuitenkin vähintään neljä metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi rajaan tai lähemmäksi rajaa, jollei siitä ole naapurille huomattavaa haittaa tai tämä on antanut rakentamiseen suostumuksensa.
5. Samalla rakennuspaikalla rakennukset on sijoitettava riittävän etäälle toisistaan.

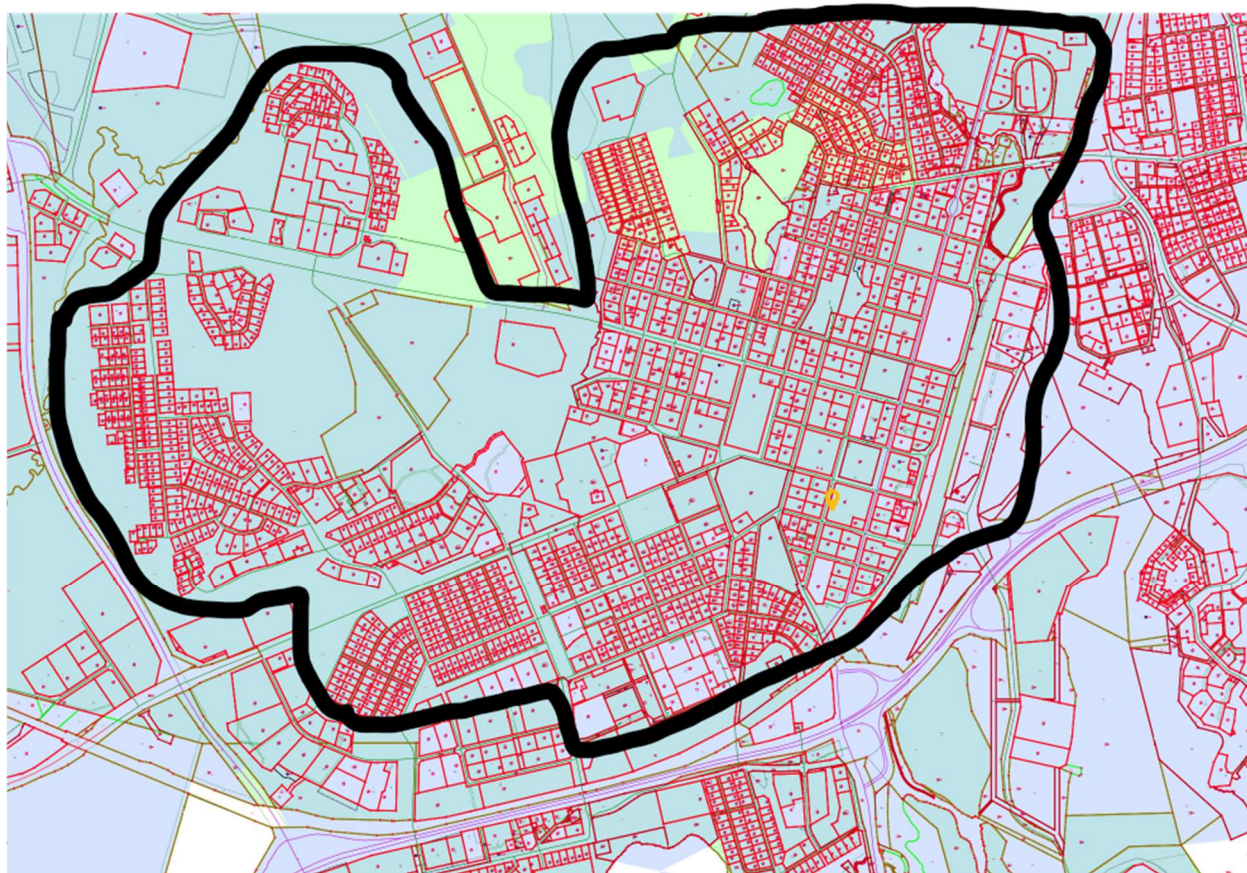
Rakennusoikeus

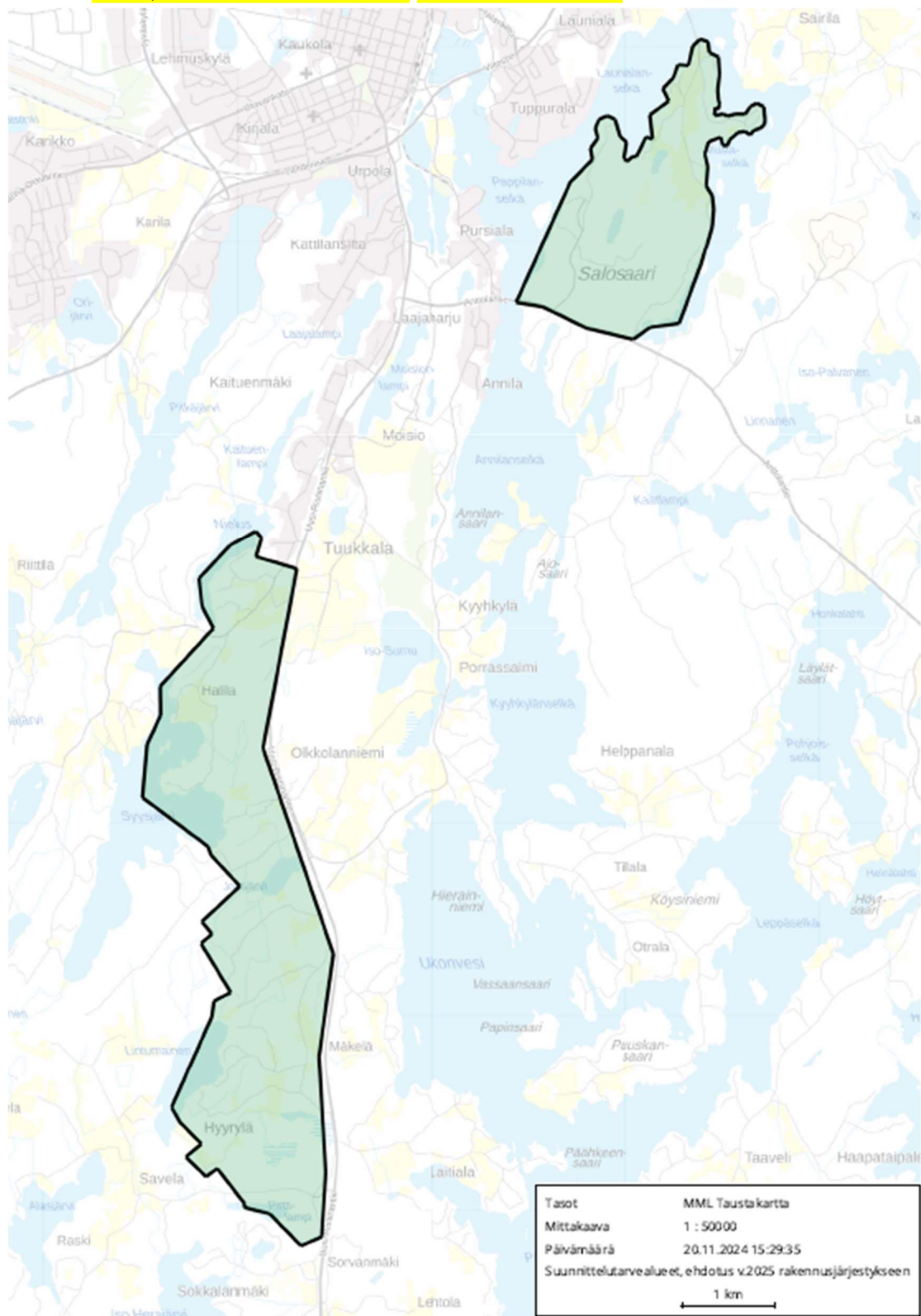
6. Asuinkerrostaloa (AK) tai yhdistettyä liike- ja asuinkerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 prosenttia. Liikerrakennusta (AL) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 40 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
7. Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
8. Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatalon talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea.
9. Asunto- ja kasvitarharakennusta (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla vähintään 3 000 neliömetriä. Rakennuspaikan kerrosala, johon ei lueta kasvihuoneita, saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

LIITE 1/sivu 2

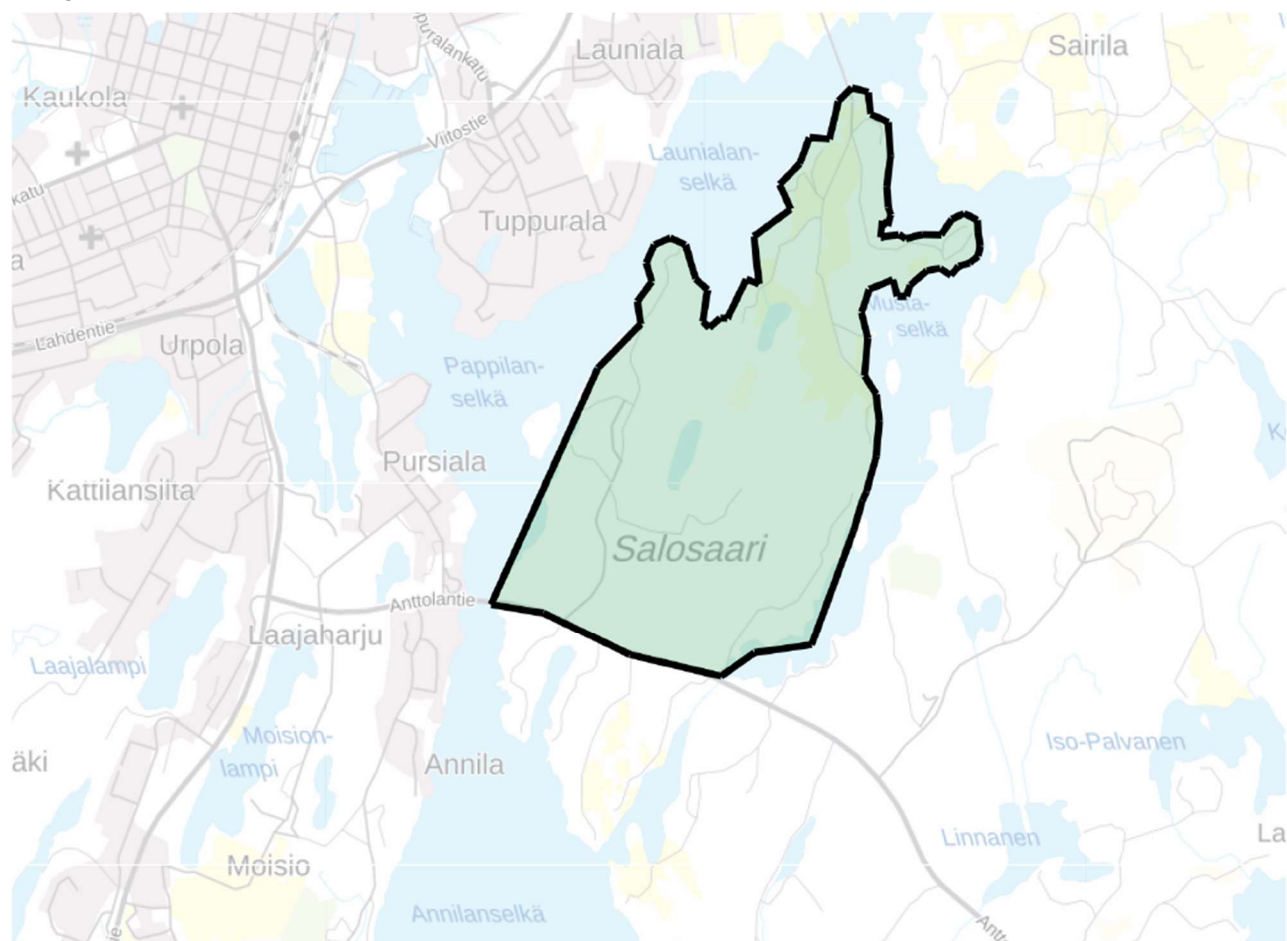
10. Moottoriajoneuvojen huoltoaseman (AM, LM) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan sallittu kerrosala on enintään 30 prosenttia sen pinta-alasta.
Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon, ei kuitenkaan moottoriajoneuvojen huolto- tai säilytystilojen ala- tai yläpuolelle. Rakennuspaikalle saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä myymälä- tai muita liiketiloja.
11. Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
12. Teollisuus- tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa.
13. Käsiteollisuusrakennuksen (TK) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsiteollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.
14. Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi kaavassa osoitetulle (MV, MM) sekä maatilan talouskeskuksen alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näille alueille saa rakentaa myös talouskeskukseen välitömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja.
Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria. Rakennuslupaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään yksi hehtaari.
15. Kasvitarha-alueen (MK) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 neliometriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa kasvihuoneita ja talousrakennuksia sekä yhden asunnon kunkin rakennuspaikan 2.500 neliometriä kohden.
16. Ryhmäpuutarha-alueen (MR) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään yksi hehtaari ja rakennuspaikka saa käyttää ainoastaan kasvien kasvukautena.
Rakennusten tulee olla yhdenmukaisia. Rakennuksen ala saa olla enintään 20 neliometriä ja korkeus enintään kolme metriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vartijan asunnon sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia.
17. Loma-alueen (RL) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria ja loma-asuntoalueen (RH) rakennuspaikan pinta-alan vähintään 1 000 neliometriä. Rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan lomanviettoon suoranaisesti liittyviä yksikerroksisia rakennuksia.

Liite 2, ”keskustan ruutukaava-alue”



LIITE 3/ sivu 1, suunnittelutarvealueet ~~TÄMÄ POISTETAAN~~

LIITE 3



Liite 4, Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos suoralla rakentamisluvalla on mahdollista violetilla alueella, joka on kaavoittamaton.

