



[Tekijä]

Savonlinnan kaupunki

Rakennusjärjestysluonnos 14.2.2025

~~20.1.2024~~

~~18.11.2024~~

~~31.10.2024~~

~~4.7.2024~~

Sisällys

1	LUKU YLEISTÄ.....	6
1 §	Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite.....	6
2 §	Rakennustapaohjeet.....	7
3 §	Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot.....	7
4 §	Määritelmiä soveltamisesta.....	8
2	LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN	11
5 §	Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla	11
5.1	Yleiset määräykset.....	11
5.2	Tekniset laitteet julkisivussa	11
5.3	Korjausrakentaminen.....	11
6 §	Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle.....	12
6.1	Yleiset määräykset	12
6.2	Erityismääräys asemakaava-alueilla	12
7 §	Rakennuskohteen korkeusasema.....	12
7.1.	Yleiset määräykset.....	12
7.2	Erityismääräykset asemakaava-alueilla	12
8 §	Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	13
8.1	Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille	13
8.2	Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille	13
9 §	Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen	14
10 §	Maanalainen rakentaminen	14
11 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkinä	14
11.1	Yleiset määräykset.....	14
11.2	Erityismääräykset asemakaava-alueilla	15
12 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	15
13 §	Mainos- ja tekniset laitteet.....	15
13.1	Yleiset määräykset.....	15
13.2	Valaistut laitteet	16
13.3	Siirrettävät laitteet.....	16
3	LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE	17
14 §	Suunnittelutarvealueen määrittäminen.....	17
15 §	Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset.....	17
15.1	Yleiset määräykset	17
15.2	Selvitysvaatimukset	17

15.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset	17
15.4. Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset	18
16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus	18
16.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka	18
16.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla	18
16.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella	19
16.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella.....	19
16.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella	19
16.6 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen	19
17 § Rakentamisen määrä, maanrakentaminen	20
17.1 Rakentamisen määrä	20
17.2 Asuinrakentaminen.....	20
17.3. Muu rakentaminen maatilalla	20
18 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla	20
18.1 Rakentamisen määrä	20
18.2 Etäisyysvaatimukset.....	21
4 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA.....	22
19 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille	22
.....	22
Ranta-alueen määritelmä	22
20 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla	23
20.1 Yleiset määräykset	23
20.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista.....	23
21 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta	24
23 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosalueet	25
5 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS.....	27
24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset.....	28
24.1 Yleismääräys	28
24.2 Aidat ja niiden tukimuurit	28
24.3 Tukimuurit	29
24.4 Aurinkosähköjärjestelmät	29
24.5 Ilmalämpöpumput	30
24.6 Jätevesijärjestelmät	30
24.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet	30
24.8 Laiturit.....	31
24.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit.....	31
24.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot.....	31
24.11 Siilot ja varastointisäiliöt	31
24.12 Liikuteltavat laitteet	31
24.13 Vähäiset rakennelmat.....	32
25 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset.....	32
25.1 Yleismääräys	32
25.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen	32
25.3 Savupiiput ja tulisijat.....	33
25.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja (materiaalin) muutokset.....	33
25.5 Hiihtohissit.....	33
6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA	34
26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet	34
26.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä	34

26.2 Eritysalueen yleiset määräykset	34
26.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä	35
26.4 Selvitysvaatimukset	35
27 § Rakentaminen pohjavesialueilla	35
27.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen	35
27.2 Selvitysvaatimukset	35
27.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla	36
28 § Pilaantunut maaperä	36
28.1 Selvitysvaatimukset	36
28.2 Ilmoitusvaatimus	36
28.3 Määräys	36
29 § Haitalliset yhdisteet	36
29.1 Ilmoitusvaatimus	36
29.2 Selvitysvaatimukset	36
29.3 Määräys	36
29.4 Radon	37
30 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen	37
30.1 Yleiset määräykset	37
30.2 Selvitysvaatimukset	37
31 § Melun ja värinän huomioiminen	37
31.1 Yleiset määräykset	37
31.2 Selvitysvaatimukset	38
7 LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA	39
32 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla	39
32.1 Yleiset määräykset	39
32.2 Pihan rakentaminen	39
32.3 Selvitysvaatimus	40
33 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla	40
33.1 Yleiset määräykset	40
33.2 Pihan rakentaminen	40
34 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla	40
35 § Erityismääräykset ranta- alueilla	41
35.1 Yleiset määräykset	41
35.2 Pihan rakentaminen	41
36 § Arvokkaat luontoalueet	41
8 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN	42
38 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	42
38.1 Yleiset määräykset	42
38.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys	42
39 § Piha-alueen korkeusasema	42
40 § Pengerrykset ja tukimuuri	43
41 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie	43
41.1 Ajoneuvoliittymä	43
41.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus	43
41.3 Pelastustie	44
42 § Auto- ja polkupyöräpaikat	44
42.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet	44
42.2 Polkupyöräpaikat	44
42.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt	45
43 § Jätehuolto ja varastointitilat	45
43.1 Jätehuolto	45
44 § Tontin lumet	46

45 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet.....	46
9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	47
46 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	47
46.1. Yleismääräys	47
46.2 Selvitysvaatimukset.....	47
46.3 Purkamistyön toteuttaminen	47
46.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen	47
10 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA	48
47 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit.....	48
47.1 Puistot ja muut virkistysalueet.....	48
47.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit.....	48
48 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet	48
48.1 Puistot ja muut virkistysalueet.....	48
11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	49
49 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen	49
49.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen.....	49
49.2 Säilytettävä puusto	49
49.3 Työmaan siisteys.....	49
49.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	49
49.5 Työmaan jätehuolto.....	50
49.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä.....	50
12 LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO	51
50 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	51
51 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla	51
52 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet	51
13 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET	52
53 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo	52

1 LUKU YLEISTÄ

Rakentamislaki 17.1 §

Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakentamislaki 17.2 §

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakentamislaki 17.3 §

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamista, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakentamislaki 17.4 §

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Ensisijaisesti rakentamisessa on noudatettava rakentamislain ja rakennusasetuksen sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten sekä oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai asemakaavan määräyksiä.

Edellä mainitun lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa ei ole toisin määrätty.

Niillä yleiskaava-alueilla, joissa ei ole määrätty rakennusoikeudesta tai viitataan rakennusoikeuden määrässä rakennusjärjestykseen, sovelletaan aikaisemmin voimassa olleita rakennusjärjestyksen (2018) määräyksiä, kunnes yleiskaavat muutetaan, ellei kaavan laatimishetken rakennusjärjestyksessä toisin määrätä.

Luvasta vapautettu rakentaminen tulee suorittaa kaavamääräysten ja tämän rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti sekä voimassa olevaa rakentamislainsäädäntöä noudattaen.

2 § Rakennustapaohjeet

Kaikessa rakentamisessa tulee noudattaa alueelle laadittuja asema-, ranta- ja oikeusvaikutteisten yleiskaavojen määräyksiä.

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista. Nämä ohjeet ohjaavat myös luvasta vapautettua rakentamista.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapamääräykset ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvítettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

Ohje:

Tarkista kaavamääräykset. Kaavakartat löytyvät kaupungin verkkosivuilta Karttasovelluksesta. Asema-, ranta ja yleiskaavoissa voi olla määräyksiä, jotka rajoittavat myös luvasta vapautettua rakentamista.

4 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakentamislaki 2 § Määritelmät

4) *rakennuskohteella* rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käyttöön;
5) *rakennuksella* erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

RakL HE Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Vähäisiksi rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohdet, kuten pienet (alle 5 m²) vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitetilat.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka kerrosalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla tulisija, mutta ei kiinteää hellaa.

Asuinrakennus on vakituksena asuntona käytettävä rakennus tai se voi olla myös vapaa-ajan asunto, johon ei voi muuttaa asumaan vakituisesti.

Asuinrakennus on aina rakentamislupaa edellyttävä rakennus koosta riippumatta, kun se varustelunsa perusteella on asumiseen tarkoitettu.

Hulevesi on sateesta ja lumen sulamisesta peräisin oleva rakennetuilla alueella maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta pinnoilta poisjohdettavaa valumavettä.

Jätevedet (harmaat) ovat vesijärjestelmästä syntyvää ja puhdistusta tarvitsevaa jätevettä, kuten pesuvedet, jotka ei sisällä käymäläjätevesiä.

Jätevedet (musta) ovat WC:n huuhtelusta syntyviä jätevesiä.

Kantovesi on 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 vesijohdoton kiinteästi kytketty talousveden lämmitysjärjestelmä, suihku, kylpyamme tai painevettä käyttävä sähköllä toimiva laite, kuten pyykinpesukone, astianpesukone tai vastaava.

Katos on rakennuskohde tai rakennuksen osa, jonka seinäpinta-alasta on pysyvästi avointa/ yhtäaikaaisesti avattavissa eristämättömin siirtolasiseinin vähintään 30 %.

Pienehkö laitetila on yhdellä kertaa nostettava enintään 8 m² yksikkö, joka liitetään palvelemaan yhteiskuntaa eikä käytä rakennusoikeutta. Asemakaava- tai yleiskaava-alueilla, joissa rakentamisen sovittamisesta rakennettuun ympäristöön on annettu määräyksiä, määräys koskee myös laitetoja.

Laituri on rakennuspaikan edustalle vesistöön asennettu rakennelma. Laiturissa ei ole seiniä tai katettua tilaa.

Huom. Laiturin rakentaminen voi edellyttää myös rakentamisluvan lisäksi vesilainmukaista lupaa koon, sijainnin tai rakenteiden perusteella.

Parvi on kerroksen lattiatason yläpuolella välipohjan tai vesikaton alapuolella sijaitseva taso. Käynti parvelle tapahtuu sisätiloista. Kun parven korkeus on alle 1600 mm, se ei muodosta kerrosalaa.

Pohjavesialueet ovat valtakunnallisen luokituksen mukaisia, vedenhankintaa varten ja vedenhankintaan soveltuvia alueita ja muita pohjavesialueita. Pohjavesialueella rakentamiselle voi olla rajoitteita tai erityisvaatimuksia.

Ranta-alueella tarkoitetaan jokeen, järveen, lampeen tai vastaavaan vesistöön rajoittuvaa aluetta, jolla rakentaminen tukeutuu rantaan ja joka ulottuu yleensä n. 200 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyys voi vaihdella tapauskohtaisesti edellä mainitusta, kun arvioidaan alueen maisema ja maasto-olosuhteita.

Rakennuspaikka muodostuu tai on muodostunut asemakaavassa, tonttijaossa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai sijoittamis-, poikkeamislupa- tai

rakentamislupamenettelyssä tai aiemman rakentamislainsäädännön mukaisessa menettelyssä hajarakennusoikeuden mukaisesti ja on tai on ollut kunnassa muodostumisajan kohtana käytetyn ja hyväksytyn rakennusoikeusmitoituksen ja koon mukainen.

Rantaviiva on keskiveden korkeuden mukainen vedenkorkeuden sijainti rannassa, jossa pääsääntöisesti kasvaa kasvillisuutta. Ranta-alueella määritellyt rakennusten sijainti rantaviivasta määritellään tästä kohdasta.

Rantavyöhykkeen viherpeitteisyys käsittää rantaviivasta 15 m kaistaleen, joka tulee säilyttää viherrakenteisena ja rakentamattomana. Alueella olevaa puustoa tulee säilyttää sekä korvata Etelä-Savon metsävyöhykkeelle ominaisin puulajein. Puuston ja aluskasvillisuuden harventaminen on sallittu. Tavoitteena on säilyttää puustoinen järvimaisema, hulevesien imeytyminen maaperään ja eroosion ehkäisy rannoilla.

Suunnittelutarvealue on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoitettu alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Sijoittamisen edellytyksistä ko. alueella säädetään rakentamislaisissa.

Väliaikainen rakennusta sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysytettäväksi paikallaan enintään 10 vuotta. Rakentaminen ei saa olla merkittävää rakentamista. Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, kuten rakentamisluvan luvanvaraisuudesta säädetään.

Talousrakennus on asuinrakennuspaikalla olevan päärakennuksen apurakennus, joka ei ole asuinrakennus. Rakentamisluvasta on vapautettu alle 30 m² muun kuin asuinrakennuksen rakentaminen, kun rakennus rakennetaan kaavamääräysten ja muun rakennuslainsäädännön määräysten mukaisesti.

Palovaarallinen rakennus: esim. savusauna tai kuivaamorakennus.

2 LUKU RAKENNUSKOHT- TEEN RAKENTAMINEN

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

5.1 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 sopusuh-
tainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

5.2 Tekniset laitteet julkisivussa

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan / maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi. Laitteen melu ei saa aiheuttaa haittaa.

5.3 Korjausrakentaminen

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

Ohje: Suojeltujen sekä kulttuuriperinnöltään arvokkaiden rakennusten osalta muutostöistä keskusteltava (tarvittaessa haettava rakentamislupa) ennen toimenpiteeseen ryhtymistä Riihisaari-Savonlinnan museon ja/tai Etelä-Savon Elinkeino-, liikenne ja ympäristön kulttuuriperintöasiantuntijoiden kanssa.

6 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

6.1 Yleiset määräykset

Palovaarallisen katoksen (esim. auto- ja grillikatos) etäisyyden tulee olla vähintään neljä metriä naapurin rajasta.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamo, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Rakennuksen etäisyyden ajoradan keskiviivasta on oltava valta- ja kantateillä vähintään 30 metriä, seutu- ja yhdysteillä vähintään 20 metriä ja yksityisteillä vähintään 12 metriä.

6.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella katoksen tulee sijoittua rakennusalalle.

7 § Rakennuskohteen korkeusasema

7.1. Yleiset määräykset

Rakennettaessa epätasaisella rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

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

7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan.

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

Selvitysvaatimukset

Pääpiirustusten asemapiirustuksesta tulee riittävällä tarkkuudella esittää tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteen sijainti ja korkeusasema merkitään tontille, kun lupahakemusta käsitellään.

8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

8.1 Rakennuksen 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:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,6 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,2 metriä
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,5 metrillä; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3 metriä.
- 3) tekniset laitteet, ulkoporras tai -luiska enintään 1,0 metriä ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.
- 4) olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiska enintään 1,0 metrillä, milloin uudet portaat ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa ja portaita ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.

8.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset saavat ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle

- 1) myynti-, tiedotus- ja mainoslaite enintään 1,5 metriä

- 2) ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terassien aurinko- ja sadesuojat ja katokset enintään 1,5 metriä

Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3 metriä. Mainoslaite, joka ulkonee seinästä enintään 0,15 metriä, saa olla alempanakin.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle ja kunnossapidolle.

9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

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

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 2 metriä
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

10 § Maanalainen rakentaminen

Selvitysvaatimukset

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

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

11.1 Yleiset määräykset

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 erotautuu taustastaan.

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

Asemakaava-alueella osoitekilven on oltava valaistu. Muualla taajama-alueilla osoitenumerokilven on oltava heijastava, jos sitä ei ole valaistu.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmukseen.

11.2 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 § 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 luo ympäristöönsä häiriövaloa.

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

13 § Mainos- ja tekniset laitteet

13.1 Yleiset määräykset

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

Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa.

Asuinrakennuksissa sallitaan vain ko. kiinteistön rakennuksissa olevan liiketoiminnan mainonta.

Mainoslaitteet on pidettävä kunnossa eikä niistä saa aiheutua haittaa liikenneturvallisuudelle. Mainoslaitteen pystyttäjän on selvitettävä tiehallinnon ilmoitus tai lupatarve. Mainokset on poistettava toiminnan loputtua.

Ohje: Lisätietoa Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kotisivuilla ”Mainonta ja ilmoittelu maantien varrella”.

13.2 Valaistut laitteet

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.

13.3 Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalkakulkuun varatuille alueilla, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 1,2 metriä.

Irrallisia mainostelineitä saa sijoittaa enintään kaksi liiketilan sisäänkäynnin yhteyteen. Irrallinen mainosteline tulee sijoittaa seinän viereen. Irralliset mainostelineet, myyntitelineet ja ulkotulet on sijoitettava katu-, kaavatie- tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne haittaa kadun, kaavatien tai yleisen alueen käyttöä, aiheuta palovaaraa eivätkä aiheuta vaaraa henkilöille, joiden näkökyky on rajoittunut. Niitä ei myöskään saa sijoittaa pysäköintiä estävästi. Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä.

3 LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla (liitekartta 1-3).

15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

15.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

15.2 Selvitysvaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.

15.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueilla ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

- 1) 5000 m² uusi vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka
- 2) 10000 m² maisemallisesti arvokkaat maisema-alueet, liite 4
- 3) 3000 m² ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 50 m

- 4) 2000 m² vesihuoltoverkkoon liitettävissä oleva rakennuspaikka

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.

15.4. Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Puhtaan siirtymän (esim. energiavarasto, akkukontti) rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueilla ulkopuolella: 1000 m².

16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

16.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 500 k-m².

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- talousrakennuksiin saa sallitusta kerrosalasta käyttää enintään 50 %

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa enintään 10 %.

16.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

Yli yhden hehtaariin asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus seuraavin ehdoin

- 1) toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle tai naapureille eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia ja
- 2) rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisien tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön

Pienteollisuusrakennuksen rakennusoikeus 500 k-m².

Rakennuksen pinta-alasta saa olla toiminnan edellyttämiä työ-, myymälä- ja toimistotiloja enintään 250 k-m².

16.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen vapaa-ajanasuinerakennus talousrakennuksineen. Vapaa-ajan asuinerakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1 u2/3.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Vapaa-ajan asuinerakennuspaikan rakennusoikeus on 200 k-m².

- Kokonaisrakennusoikeudesta saa talousrakennusten rakentamiseen käyttää enintään 50 %

16.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen vapaa-ajanasuinerakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinerakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2.

Vapaa-ajan asuinerakennuspaikan rakennusoikeus on 400 k-m², kuitenkin enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

16.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella

Muille kuin rakennuspaikoille 16.1–16.4 saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k- m².

16.6 Kellari- ja ullakkotilojen 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.

17 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen

17.1 Rakentamisen määrä

Maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä tuotanto ja varastorakennuksia tarpeellinen määrä.

17.2 Asuinrakentaminen

Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen.

Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on 500 k-m².

Edellä mainitun lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen sallitaan rakentaa yksi-asuntoinen ja yksi kerroksinen asuinrakennus talousrakennuksineen. Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on 300 k-m².

17.3. Muu rakentaminen maatilalla

Maatilalle sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa muualla kuin ranta-alueelle liitännäiselinkeinoin liittyviä rakennuksia ehdolla, että maatila soveltuu tarkoitettuun toimintaan ja on rakentamiseen riittävän suuri.

Liitännäiselinkeinojen rakennusoikeudet:

- 1) majoitus- ja matkailurakennukset 500 k-m²
- 2) myymälärakennukset 300 k-m²
- 3) pienyritsarakennukset 300 k-m²

Majoitus- ja matkailurakennusten rakentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella edellyttää myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta.

18 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

18.1 Rakentamisen määrä

Yli kahden hehtaarin asuinrakennuspaikalle saa rakentaa 1–3 hevosen tai ponin talli tai muu vastaavan tilan vaativan eläimen, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet sekä asialliset tilat lantalalle ja sen sijoittamiseen. Lisäksi jokaista seuraavaa eläintä varten rakennuspaikan kokoa on lisättävä 5000 m².

18.2 Etäisyysvaatimukset

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuriton-tin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

Rakennuslupaa edellyttävät rakennukset ja katokset tulee sijoittua vähintään 25 metriä valtaojasta, 25 metriä talousvesikaivosta ja 50 metriä vesistöä.

4 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

19 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Ranta-alueen määritelmä

Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen 15 metriä kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

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

Luvan varaisen rakennuksen ja rakennuskohteen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Luvanvaraisen rakennusten ja katosten tulee olla värisävyltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.

Rakennuspaikalle saa rakentaa luvanvaraisia rakennuksia tai erillisiä katoksia yhteensä enintään 5 kappaletta.

20 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiirteistä ja rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuva lisäkorkeus.

Suositus sisävesien rannoille:

Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvasta johtuva lisäkorkeus.

20.1 Yleiset määräykset

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava.

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

20.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Alueellinen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on määritellyt ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus Saimaaseen rajoittuvalla ranta-alueilla

Haukivesi, Orivesi, Pihlajavesi N2000 +78.21

Puruvesi N2000 +78.20

Seuraavassa on esitetty eräiden muiden järvien alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet:

Kolvonen	N2000 +93.41
Kotkanjärvi	N2000 +98.92
Kuhajärvi	N2000 +84.81
Seppäjärvi	N2000 +84.81
Suurijärvi	N2000 +80.72
Vuokalanjärvi	N2000 +91.71
Löksä	N2000 +84.61
Pieni-Sulkava, Iso-Sulkava, Riitasenjärvi	N2000 +83.91
Ylä-Enonvesi, Saarijärvi	N2000 +82.81
Punkaharju Saarijärvi	N2000 +91.71

Muiden järvien ja jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että rakentamiskorkeus on vähintään 2,0 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella, mikäli rakennus on varustettu viemärillä 1,5 metriä mikäli rakennus ei ole varustettu viemärillä.

21 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Luvanvaraisen rakennuksen ja katoksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Etäisyydestä voidaan perustellusti poiketa.

Mikäli rakennus on kerrosalaltaan yli 100 m²:n suuruinen tai harjakorkeudeltaan yli 5,5 metrin korkuinen tai rakennus tulee ympärivuotiseen käyttöön, ei rakennusta saa rakentaa 40 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on toisin määrätty.

Rakentamisessa on huomioitava, että kaavoissa voidaan antaa määräyksiä jätevedenkäsittelyjärjestelmän sijoittamisesta, jolloin jätevesijärjestelmän etäisyysvaatimus voi olla eri kuin rakennuksen etäisyysvaatimus rantaviivasta.

”ranta-alueet tulee säilyttää viherpeitteisinä, rakentamattomina ja puustoisina rantaviivasta 15 metrin levyisenä kaistaleena. Edellä mainitulla alueella sallitaan rakennusjärjestyksen mukaisen uuden venevajan ja laiturin rakentaminen. Olemassa olevaa aluspuustoa saa harventaa/poistaa 50 % siten, että suojapuusto säilyy”

Savonrannan rantayleiskaavan 2004 ja siihen tehtyjen muutosten alueella noudatetaan seuraavaa:

Ensisijaisesti noudatetaan kaavan hyväksymisajankohdan mukaista Savonrannan kunnan rakennusjärjestystä.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 25 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, ellei luonnonolosuhteet edellytä sitä suurempaa etäisyyttä.

Kuitenkin kerrosalaltaan enintään 35 m² ja katetulta alaltaan enintään 45 m² olevan yksikerroksisen (mahdollisen parven korkeus < 1,6 m) saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

Mikäli rakennus on kerrosalaltaan yli 100 m²:n suuruinen tai harjakorkeudeltaan yli 5,5 metrin korkuinen tai rakennus tulee ympärivuotiseen asuinkäyttöön, ei rakennusta saa rakentaa 40 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa.

Etäisyydet mitataan katetun kuistin rannanpuoleisesta etureunasta.

23 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen 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 5 ja 6 esitetyllä alueella.

Rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat ehdot:

- 1) rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 3000 m², tällöin rakennusoikeus on 200 m². Mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m² rakennusoikeus on 300 m². Pinta-alasta voidaan perustellusti poiketa. Rakennuksen minimietäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta

rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Etäisyydestä voidaan perustellusti poiketa.

- 2) rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
- 3) rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- 4) asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta
- 5) rakennuspaikalla noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisen määrän, vähimmäisetäisyyksien sekä maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta.
- 6) rakennuspaikan läheisyydessä ei luonnonsuojelulailla suojeltavia eliölajeja.
- 7) rakennuspaikka ei sijoitu maisemallisesti tai ympäristöllisesti herkälle alueelle, esim. maakuntakaavassa osoitetut alueet.

5 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislupaa edellyttävät rakentamislain perusteella (RakL 42 §) (tulkinnot HE 139/2022)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) *asuinrakennus;*
 - paikallaan pysytettävä asuntolaiva
- 2) *kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;*
- 3) *kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;*
- 4) *yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;*
 - siirrettävä kiosk, katsomo
- 5) *vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;*
 - 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus on yli 35 metriä
- 6) *vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;*
- 7) *energiakaivo;*
- 8) *erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käyttölle.*
 - kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue kuten esim. golfkenttä

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

- 1) *korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;*
- 2) *rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;*
- 3) *muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.*

HE 139/2022 mukaan lupaa edellyttää mm.

- jätevesijärjestelmän uusiminen,
- asunnon jakaminen ja yhdistäminen
- kattomuodon muutos

24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

24.1 Yleismääräys

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

24.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan.

Jos alueelle on laadittu rakennustapaohjeet aidoista, niitä tulee noudattaa väri-tyksen, materiaalin, rakenteen ja korkeuden osalta.

Mikäli asemakaavassa edellytetään viherrakenteista aita, puuaidan rakentaminen ei ole sallittu.

Aita tulee rakentaa kokonaan omalle puolelle siten, että sen huoltaminen on mahdollista omalta puolelta, mikäli yhteisen aidan rakentamisesta ei rajalle ei ole sovittu naapurin kanssa. Muu kuin raja-aita tulee sijoittaa vähintään korkeuden puolikkaan etäisyydelle rajasta kuitenkin vähintään 0,5 metriä.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun

- 1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä, josta tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,7 metriä
- 2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,0 metriä
- 3) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaan tontin puolelle sijoittuva katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuva aidan rakentaminen, kun kadun / tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ajotielle ja

- 1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,2 metriä
- 2) puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään 1,6

- 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,0 metriä

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojelurakennusten- ja kohteiden sekä arvokkaiden kulttuuriympäristöjen aluetta.

24.3 Tukimuurit

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Pengertäminen ja tukimuurin rakentaminen on toteutettava niin, etteivät maa-ainekset eivätkä hulevedet valu naapurin puolelle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella kun tukimuurin korkeus on enintään 1,0 metriä.

24.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.

Ks. Pelastuslaitosten kumppanuusverkoston *Aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuusohje* 18.1.2023.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle. Ennen sijoittamista on neuvoteltava Riihisaari – Savonlinnan museon kanssa.

Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuta ympäristöön häiritseviä heijasteita.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala alle 100 m² ja teho alle 16 kVA. Lisäksi maastoon sijoitettavat alle 200 m² kentät on vapautettu luvanvaraisuudesta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rannalle sijoitettava paneelikenttä edellytyksellä, että

- kokonaispinta-ala enintään 6 m²
- ranta-alueella paneelin pinta ei aiheuta ympäristöön liiaksi heijasteita

24.5 Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suojelluissa rakennuksissa ja kohteissa sekä arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

24.6 Jätevesijärjestelmät

Rakentamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelumääräyksiä, jätevesiasetusta ja ympäristösuojelulakia.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai saneeraaminen, kun

- 1) kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- 2) rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle tai ranta- tai osayleiskaavan alueelle
- 3) hulevesijärjestelmän rakentaminen haja-asutusalueella

24.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin (aluemäärittely esim. suojellut alueet ja rakennukset)

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen
- mainoslaite alle 2 m²
- markiisit, kun ne sopeutuvat rakennuksen ominaispiirteisiin ja eivät ylitä rakennuspaikan rajaa, joista rakennusjärjestyksessä on säädetty

24.8 Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 20 metriä ja leveys enintään 2 metriä / pinta-ala enintään 40 m².

Laituri ei saa ulottua naapurin rannan eteen.

24.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m² ja kasvutunnelin rakennusala on alle 30 k-m².

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 100 k-m² ja kasvutunnelin rakennusala on alle 100 k-m². Asiakastilana käytettävä kasvihuone, jossa voi oleskella vähemmän kuin 5 henkilöä.

Kasvihuoneita ja kasvutunneleita ei saa sijoittaa maisemallisesti arvokkaille tai kulttuuriympäristöalueille.

24.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lantalan ja laakasiilon rakennusala on alle 30 m² ja lietesäiliön tilavuus on alle 50 m³.

24.11 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 50 m³.

24.12 Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun

- 1) siirrettävä laite on enintään 3 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 15 m²
- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 3) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 3 kk

24.13 Vähäiset rakennelmat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu paljut, uima-altaat, kun etäisyys naapurin vastaisesta rajasta on 4 m ja tulisijan hormin etäisyys naapurin rakennuksista on 8 m.

Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuriton-
tin omistajan tai haltijan suostumusta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu patsaat ja muistomerkit, kun korkeus on alle 30 m.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu sähköautojen latauspisteet olemassa olevilla rakennuspaikoilla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu maalämmön keruupiirin asentaminen omalle kiinteistölle vähintään 4 rajasta.

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

25.1 Yleismääräys

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita ja -toimenpiteitä, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

25.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- 1) lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta.
- 2) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Suojellut rakennukset ja alueet

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

25.3 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle.

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

25.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja (materiaalin) muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapa-ohjeita.

Suojellut rakennukset ja alueet

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

25.5 Hiihtohissit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu hissin korvaaminen vastaavalla uudella hissillä.

6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

26.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- 3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 4) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 5) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 6) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
- 7) luonnonmuistomerkit

26.2 Eritysalueen 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. Määräys ei koske RakL 42 § perusteella luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita.

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

26.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

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

26.4 Selvitysvaatimukset

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

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

27 § Rakentaminen pohjavesialueilla

27.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä.

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia ja puhtaita maa-aineksia.

27.2 Selvitysvaatimukset

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa, tarkkailuohjelmaa sekä vesilain mukaista lupaa.

27.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoa siitä vaatiiko poraaminen vesilain mukaista lupaa.

28 § Pilaantunut maaperä

28.1 Selvitysvaatimukset

Jos kiinteistön, tontin tai rakennuspaikkaa ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava.

28.2 Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen kunnostamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

28.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on kunnostettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kunnostuksessa on noudatettava valtioneuvoston asetuksen 214/2007 määräyksiä.

29 § Haitalliset yhdisteet

29.1 Ilmoitusvaatimus

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

29.2 Selvitysvaatimukset

Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi ja joilla huolehditaan siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

29.3 Määräys

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä

luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

29.4 Radon

Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on varmistuttava, ettei maaperän tai täyttöSORAN radon pääse huonetiloihin. Uusi asunto tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylitä arvoa 200 Bq/m³. Asuinrakennusten maanvaraiseen alapohjia rakennettaessa tai uusittaessa on rakennettava radonin imuputkistovaraus rakentamisen yhteydessä vesikatolle saakka sekä perusmuurin ja laatan sekä läpivientien kohdat tiivistettävä.

30 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

30.1 Yleiset määräykset

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.

30.2 Selvitysvaatimukset

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

31 § Melun ja tärinän huomioiminen

31.1 Yleiset määräykset

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

31.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot tulee selvittää tarvittaessa mitauksin.

Rakennettaessa tie- katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

7 LUKU LUONNON MONI- MUOTOISUUS RAKENTAMI- SESSA

32 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

32.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

32.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina. Lajit eivät kuitenkaan saa levitä tontin ulkopuolelle.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan. Kansallisesti haitalliseksi säädettyjen vieraslajien istuttaminen on kiellettyä. Kiinteistöllä esiintyvät vieraslajit tulee hävittää asianmukaisesti.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

32.3 Selvitysvaatimus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenteen yhteydessä.

33 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

33.1 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee (1/3 tai 45 %) olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

33.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään (10) % tontin pinta-alasta.

34 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

Peltoalueiden maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston korkeimpien kohtien käyttämistä rakennuspaikkana tulee välttää.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot. / Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

35 § Erityismääräykset ranta- alueilla

35.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Luvanvaraisen rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

35.2 Pihan rakentaminen

Rakennuspaikalla tulee 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta / rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

36 § Arvokkaat luontoalueet

Rakentamisessa ja piha-aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä korostettua huomiota luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.

8 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

38 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

38.1 Yleiset määräykset

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

38.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä.

39 § 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.

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, turvallinen ja maasto-olosuhteet huomioiden liikkumisesteetön.

Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

40 § 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 sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin.

41 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

41.1 Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Ajoneuvoliittymän rakentaminen ja sen yhteydessä asennettavan rummun asentaminen kuuluu kiinteistölle.

Asemakaava-alueilla

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 8 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10.

41.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

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

Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

41.3 Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä.

42 § Auto- ja polkupyöräpaikat

42.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa yksi autopaikka yhtä asuntoa kohden ja joista vähintään 10 % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi.

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

Sähköautojen latauspaikkojen sijoittaminen osoitetaan rakentamisluvan asemapiirustuksessa.

Uudet pysäköintialueet tulee sijoittaa 4 metrin päähän rakennuksista.

Esteettömyys

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille 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.

42.2 Polkupyöräpaikat

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

Asemakaava-alueet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

Asuinrakennukset

Asuinkerros- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka asuntojen kerrosalan 30 k-m² kohden vähintään 75 % paikoista tulee sijaita pihatasossa olevassa katetussa ja lukittavassa tilassa ulkona sijaitsevat pihapaikat tulee olla runkoon lukitsemisen mahdollistavia.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava myös tilaa erikoispyörille/rollaattoreille.

Työ- kokoontumis- ja liiketilat

Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 100 k-m² kohden. Paljon tilaa vaativien liiketilojen tonteilla riittää yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 200 k-m² kohden.

Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille. Polkupyöräpaikoista vähintään 25 % on rakennettava katetuiksi ja runkoon lukitsemisen mahdollistaviksi.

42.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt

Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

43 § Jätehuolto ja varastointitilat

43.1 Jätehuolto

Kiinteistön jätehuolto on toteutettava alueellisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Jätteen keräysvälineet, jätetilat (sis. jätekatokset, jäteaitaukset ja jätehuoneet) ja kompostorit tai kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia eikä kompostoreita tai komposteja ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Keräysvälineet, jätekatokset -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioon ottaen.

Komposti on sijoitettava vähintään 5 m etäisyydelle naapurin rajasta. Lähemmäksi rajaa sijoittamiselle tarvitaan naapurin suostumus.

Ohje: Suomen pelastusalan keskusjärjestö SPEK opas 17, pihan jäteasiat ja tuhopolttojen torjunta.

44 § Tontin lumet

Lumi on varastoitava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille.

Tontin sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaina.

Kiinteistölle on varattava lumen varastoinnille riittävästi tilaa, lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille.

45 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin.

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytytys on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuna kuten painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna.

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

Selvitysvaatimukset

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

46 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

46.1. Yleismääräys

Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä tyylillistä poikkeavaan lopputulokseen.

46.2 Selvitysvaatimukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

46.3 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.

Purkamistyön toteuttaminen on tehtävä lajittelevana purkuna, erotellen hyötykäyttökelpoiset materiaalit ja noudattaen jätelain mukaista etusijajärjestystä. Purkujätteet on toimitettava asianmukaisen luvan omaavalle vastaanottajalle.

46.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä.

10 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

47 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

47.1 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.

47.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja ranta-maisemaan.

Julkisen kaupunkitilan laituriin tulee soveltua eri väestöryhmille.

48 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

48.1 Puistot ja muut virkistysalueet

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennuskohteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta.

11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

49 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

49.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

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

Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön.

49.2 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

49.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

49.4 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.

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa (vesihuoltolaitoksen/infra-palveluiden/ympäristönsuojelun) määräyksiä.

49.5 Työmaan jätehuolto

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

49.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

12 LUKU RAKENNUSKOHT- TEEN JA YMPÄRISTÖN YL- LÄPITO

50 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

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

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia katselmuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Katselmuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

51 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Asumista varten tarkoitettulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan.

Pienehköjen veneiden, asuntoautojen, asuntovaunujen ja muiden vastaavien kul-kuneuvojen kausiluonteinen säilyttäminen tontilla on sallittua. Rakennelman ja laitoksen tulee sopeutua ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tämän pykälän vastaisen rakennelman tai laitoksen poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan lain vaatimuksia.

52 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna kaupunki- ja ympäristökuvaa eikä niitä saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

13 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

53 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

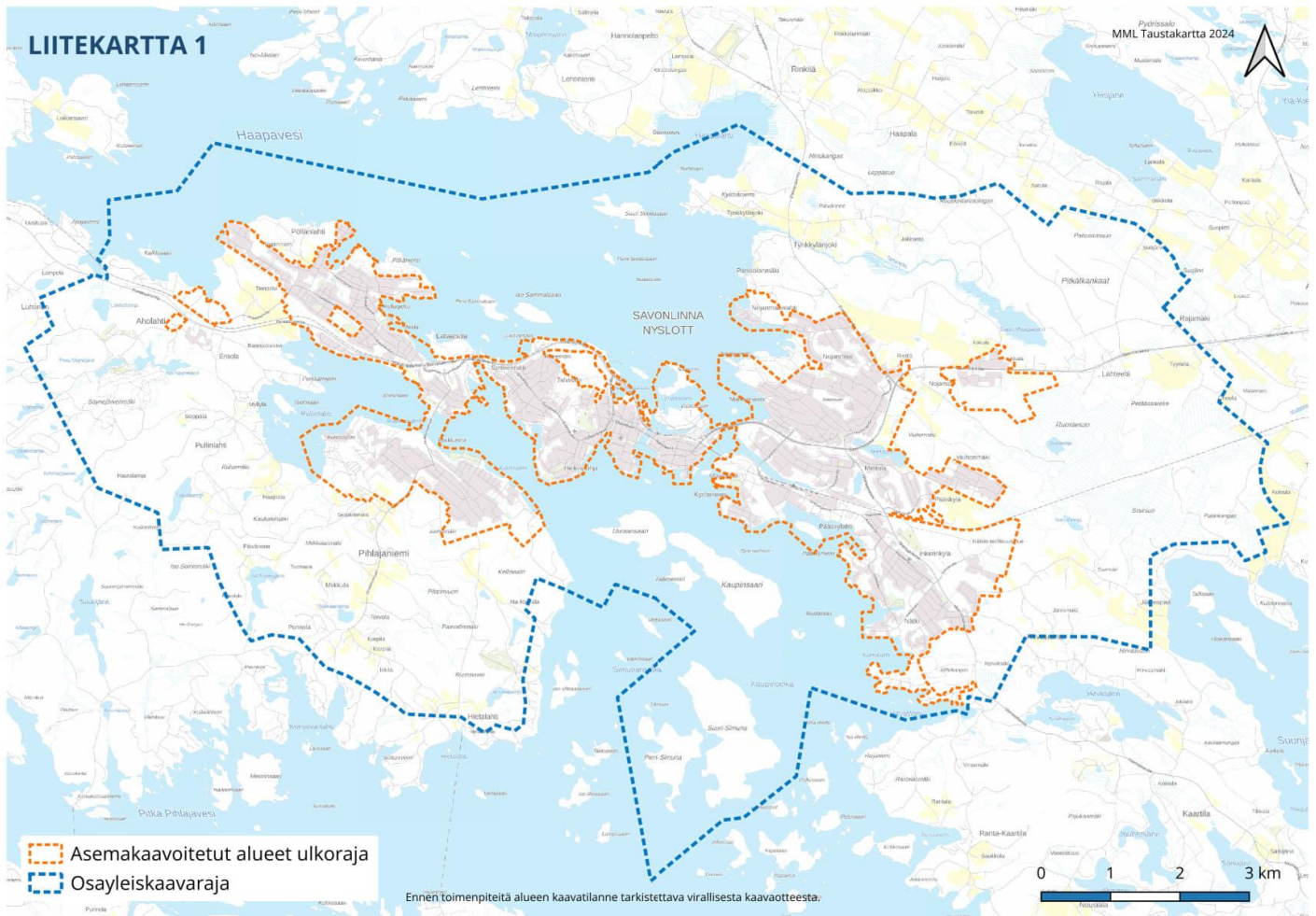
Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2025.

Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske).

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kunnan / kaupunginvaltuuston ____ hyväksymä ja ____ voimaan tullut rakennusjärjestys.

Liitteet

1. Kartta suunnittelutarvealueista
2. Kartta vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueista
3. Kartta maisemalliset arvokkaista alueista
- 4.

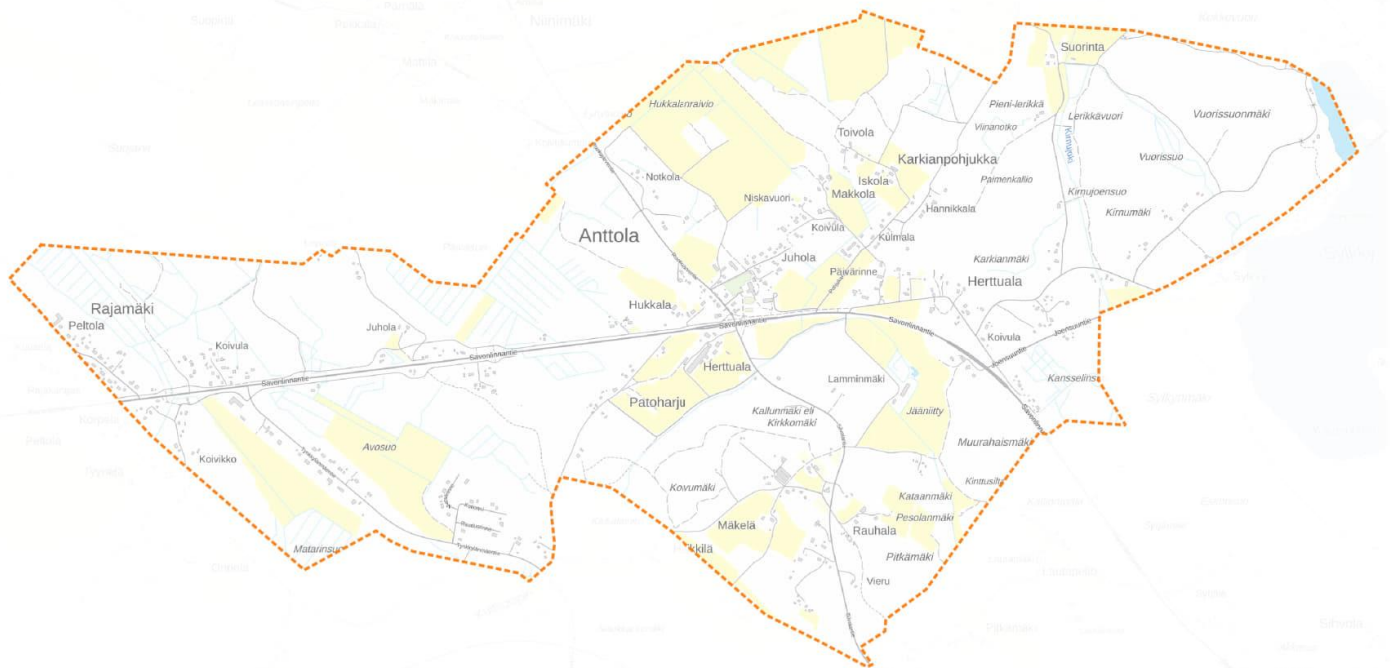


LIITEKARTTA 2

Etelä-Savon ympäristökeskuksen 7.6.2002 vahvistama keskeinen osa Anttolan osayleiskaava-alueesta, kaavaan osoitettujen rakennuspaikkojen ulkopuolisilta osiltaan.

Suunnittelutarvealueeseen ei sisälly MRL:n mukainen rantavyöhyke (200m)

MML Taustakartta 2024



 Anttolan osayleiskaavan muutos

Ennen toimenpiteitä alueen kaavatilan tarkistettava virallisesta kaavaotteesta.

0 500 1 000 m

MML Taustakartta 2024

