

KONTIOLAHDEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Hyväksytty Kontiolahden kunnanvaltuustossa xxxx

Sisällys

1	Yleistä	4
1.1	Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	4
1.2	Rakennusvalvontaviranomainen.....	4
1.3	Rakennusten suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat	4
1.4	Rakentamistapaohjeet.....	4
1.5	Rakennushankkeen ennakkoluvat ja -lausunnot	5
1.6	Määritelmiä.....	5
2	Rakentamisen luvat.....	7
2.1	Rakentamislupa.....	7
2.2	Sijoittamislupa	9
2.3	Purkamislupa ja purkamisilmoitus	9
2.4	Maisematyölupa	10
2.5	Poikkeamislupa	10
2.6	Puhtaan siirtymän sijoittamislupa	10
3	Rakentaminen koko kunnan alueella	11
3.1	Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	11
3.2	Rakennusten sijoittuminen ja korkeusasema	11
3.3	Esteettömyys	13
3.4	Vesihuollon järjestäminen.....	13
3.5	Rakennuksen kunnossapito ja ympäristön hoito.....	13
3.6	Maalämpöjärjestelmä	13
3.7	Aurinkosähköjärjestelmät ja aurinkovoimala.....	14
3.8	Teknisten laitteiden sijoittaminen.....	15
3.9	Johdot ja rakenteet	15
3.10	Radonin huomioiminen	15
3.11	Kasvihuone.....	15
3.12	Kiertotalous ja päästöjen vähentäminen	15
4	Piha-alueen rakentaminen koko kunnan alueella	16
4.1	Piha-alue	16
4.2	Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen	16
4.3	Aitaaminen.....	17
4.4	Osoitemerkintä	17
4.5	Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja näkemäalueet	18
4.6	Autopaikat	18
4.7	Polkupyöräpaikat ja sähköpyörät.....	19
4.8	Jätehuollon järjestäminen.....	19
5	Rakentaminen asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella	20
5.1	Rakennuspaikka asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella	20
5.2	Rakentamisen määrä asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella	20
5.3	Rakentaminen suunnittelutarvealueella.....	21
6	Rakentaminen ranta-alueella	22
6.1	Rakennuspaikka ranta-alueella	22
6.2	Rakentamisen määrä ranta-alueella.....	22
6.3	Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön	23
6.4	Laiturit.....	24

7	Rakentaminen asemakaava-alueella	25
7.1	Rakentamisen määrä asemakaava-alueella.....	25
7.2	Talousrakennukset ja rakennelmat.....	25
7.3	Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle	25
8	Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia	26
8.1	Arvokas kulttuuriympäristö	26
8.2	Arvokkaat luontokohteet	26
8.3	Rakentaminen pohjavesialueilla	27
8.4	Saastuneet alueet.....	27
8.5	Melualueet.....	27
8.6	Puolustusvoimien ja rajavartiolaitoksen käytössä olevat alueet	28
8.7	Kaivosten vaikutusalueet.....	28
8.8	Voimajohtoalueet.....	28
9	Rakennus- ja purkutöiden aikaiset järjestelyt	29
9.1	Hankkeesta tiedottaminen ja lähiympäristön suojaaminen	29
9.2	Työmaan purkaminen ja siistiminen	29
10	Erinäiset määräykset ja liitteet	30
10.1	Määräysten valvonta ja noudattaminen	30
10.2	Rakennusjärjestyksen liitteet	30
10.3	Voimaantulo.....	30

1 Yleistä

1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Kontiolahden kunnassa.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä sekä huomioidaan olemassa oleva luonto.

Rakentamista ja alueidenkäyttöä koskevien säännösten ja määräyksien lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvontaviranomaisena toimii hallintosäännössä määrätty lautakunta tai monijäseninen toimielin.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä rakennusvalvonnan taksassa.

1.3 Rakennusten suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat

Rakentamislupaa vaativissa hankkeissa suunnittelijoiden ja työnjohtajien on esitettävä tarvittaessa pätevyytensä, ammattitaitonsa ja työhön varaamansa aika rakennusvalvontaviranomaiselle. Vastuuhenkilöiden kelpoisuusvaatimuksista on säädetty lailla ja asetuksilla.

1.4 Rakentamistapaohjeet

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa rakentamisen ohjaamiseksi alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävä rakentamista.

1.5 Rakennushankkeen ennakkoluvat ja -lausunnot

Tietyt hankkeet, kuten masto, eläinsuoja, tuulivoimala tai säiliö, voivat tarvita rakentamislain mukaisten lupien lisäksi muita lupia, kuten lentoestelupa, ympäristölupa tai vesilain mukainen lupa. Luvan ja lausunnon tarve voi johtua myös rakennuspaikasta. Mahdolliset eri viranomaisten toimialoihin liittyvät lausuntotarpeet selvitetään rakennusvalvonnassa kunkin hankkeen yhteydessä. Luvan ja lausunnon tarve voi hidastaa lupaprosessia.

Kaikille yli 30 metrin korkeuteen maanpinnasta ulottuville rakenteille (lentoesteille) tulee hakea lentoestelupa. Joensuun lentoaseman läheisyydessä lentoestelupavaatimus on 10 metriä maanpinnasta (ilmailulaki).

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle tai rakennettuun kulttuuriympäristöön tai tällaisen alueen välittömään läheisyyteen rakennettava korkea masto tai tuulivoimala edellyttää museoviranomaisen lausuntoa.

1.6 Määritelmiä

katos	katettu rakennelma, jonka yhteenlasketusta seinäpinta-alasta on avointa vähintään 30 %.
kerrosala	rakennuksen ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettava pinta-ala.
rakennelma	kevytrakenteinen, siirtokelpoinen rakennuskohde, kuten pienet, enintään 6 neliöiset, vajat, katokset, kasvihuoneet, lasten mitoilla olevat leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet kuten puistomuuntamot.
rakennus	Katettua ja seinien erottamaa tilaa sisältävä kohde; määritelty rakentamislaisissa.
rakennuskohde	rakennus, rakennelma tai erityistä toimintaa varten varattava alue; määritelty rakentamislaisissa.
rakennuspaikka	uusi rakennuspaikka hyväksytään kaavalla tai rakentamisen luvituksella.
piha-alue	päärakennuksen välittömässä läheisyydessä, noin 30–50 metrin säteellä oleva alue, tapauskohtaisesti tulkittava. Maaseudun tilakeskuksissa noin 100 m päärakennuksesta.

sauna

rakennus, jonka huoneistoalasta on vähintään puolet saunomista palvelevia tiloja; saunarakennuksessa voi olla takka mutta ei keittiötä (hella).

väliaikainen
rakennus

rakennus, joka rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysyväksi paikallaan enintään 10 vuotta.

2 Rakentamisen luvat

Rakentamislaisissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus. Lupatyypit ovat:

- rakentamislupa
- rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus
- maisematyölupa
- sijoittamislupa
- poikkeamislupa
- puhtaan siirtymän sijoittamislupa

2.1 Rakentamislupa

Rakentamislupaa edellyttävät toimenpiteet on esitetty taulukossa 1. Rakentamislupa koostuu sijoittamisen ja toteuttamisen edellytysten tarkastelusta tai pelkästään toteuttamisen edellytysten tarkastelusta (toteuttamislupa). Sijoittamisen edellytykset voidaan tarkastella erikseen (sijoittamislupa) hakijan niin pyytäessä.

Mikäli taulukossa määritelty raja-arvo (rakennuksen koko= kokonaisala + katokset) ylittyy, on hankkeelle haettava rakentamislupa (R).

Taulukossa esitetyt rakentamisluvan edellytykset koskevat myös rakennuskohteen uusimista entisenlaisena sekä liikuteltavissa olevaa kohdetta, joka on tarkoitettu pidettäväksi paikallaan yli kuukauden eikä liity tavanomaiseen retkeilyyn esim. jalassauna, saunalautta tai asuntovaunu. Sijoittamisesta ei saa aiheutua turvallisuuden vaarantumista, ympäristön pilaantumisen vaaraa eikä kohtuutonta haittaa naapurustolle.

Rakentamisen tai rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksenä on rakennuspaikka, jolla on jäljellä hankkeeseen tarvittava rakennusoikeus. Tämä koskee myös rakentamislupakynnyksen alle jääviä rakennuskohteita. Hankkeilla on myös normaaliin tapaan rakennusoikeudellinen vaikutus. Hanke voi edellyttää poikkeamisluvan hakemista, vaikkei se edellyttäisi rakentamislupaa. Uusi rakennuspaikka muodostuu rakentamista ohjaavalla kaavalla, rakentamisluvalla, erillisellä sijoittamisluvalla tai poikkeamisluvalla.

Vaikka hanke ei edellyttäisi rakentamislupaa, on sen täytettävä rakentamiseen liittyvät määräykset koskien mm. turvallisuutta ja sijoittamista rakennuspaikalla. Rakentamisen on oltava ympäristöön sopivaa, kooltaan ja sijainniltaan voimassa olevan kaavan mukaista sekä täyttää vaatimukset rakennuksen vähimmäisetäisyydestä mm. toisiin rakennuksiin, teihin, rakennuspaikan rajoihin ja vesistöön.

TOIMENPIDE	Asemakaava- alueet ja ranta-alueet	Muut alueet
Asuinrakennus (myös loma-asunnot)	R	R
Erillinen rakennus, jonka koko katoksineen on vähintään 30 m ² tai tilavuus vähintään 120 m ³	R	R
Erillinen katos, jonka koko on vähintään 50 m ²	R	R
Rakennuksen laajentaminen lisäämällä kerrosalaa tai tilavuutta	R	R
Rakennuksen laajentaminen katoksella	yli 20 m ² R	yli 30 m ² R
Palo-osastoinnin rakentamista tai muuttamista edellyttävä hanke	R	R
Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai sen muuttaminen (pois lukien vähäiset harmaat vedet)	R	R
Aurinkosähköjärjestelmät, joiden teho on yli 10 kW	R	R
Savuhormi asuinrakennukseen tai loma-asuntoon, lämmityskattilan asentaminen (esim. öljy-, puu- tai pellettijärjestelmän rakentaminen)	R	R
Yli 1,5 metriä korkea aita (teollisuusalueella yli 2 metriä korkea aita)	R	R
Maalämpökaivo tai lämmönkeruuputkisto	R	R
Masto, piippu, tuulivoimala tms. (vähintään 30 metriä korkea)	R	R
Säiliö, siilo, lantala tms. (ei rakennukseksi luokiteltava)	Yli 10 m ³ R	Yli 30 m ³ R
Hiihtohissi	R	R
Yli 20 metriä pitkä tai yli 30 m ² suuruinen laitur. Silta, aallonmurtaja, kanava tms.	R	R
Valaistu mainoslaite, jonka pinta-ala on vähintään 2 m ²	R	R
Erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle, kuten varastointialue, paikoitusalue, urheilukenttä, aurinkopaneelikenttä tai meluvalli.	R	R
Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi henkilöä ja joka on paikallaan yli 3 kk.	R	R
Rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.	R	R
Rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.	R	R
KORJAUS- JA MUUTOSTYÖ		
Kattomuodon muuttaminen	R	R
Parveke-, terassi-, kuistilasitus tai vastaava, joka muodostaa kerrosalaa tai edellyttää palo-osastoinnin rakentamista	R	R
Korjaus, jonka laajuus on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, esim. peruskorjaus	R	R
Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutos, esim. vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen	R	R
Asuinhuoneistojen lukumäärän muuttaminen (asuinhuoneistojen jakaminen tai yhdistäminen)	R	R
Kohteessa havaitun terveyshaitan tai vaurioituneiden kantavien rakenteiden korjaaminen	R	R
Korjaus tai muutos, joka voi vaarantaa rakennuskohteen terveellisuuden tai turvallisuuden esim. pesuhuoneen tai saunan rakentaminen, autotallin tai varaston muuttaminen asuintilaksi	R	R

Korjaus tai muutos, jolla on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön	R	R
Korjaus tai muutos, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin	R	R
Korjaus tai muutos, joka kohdistuu kaavan tai lain nojalla suojeltuun tai historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaseen rakennukseen ja jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle	R	R
Korjaus, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen tai rakennuksen ja energia- ja ympäristövaikutuksiin	R	R

Taulukko 1: Lupataulukko

Puistomuuntamoiden ja muiden sähköverkkoon kuuluvien rakennelmien luvanvaraisuuteen sovelletaan, mitä rakennuksen luvanvaraisuudesta on määrätty.

2.2 Sijoittamislupa

Sijoittamisen edellytykset tarkastellaan rakentamisluvan yhteydessä tai hakijan pyynnöstä erillisellä sijoittamislupapäätöksellä.

2.3 Purkamislupa ja purkamisilmoitus

Rakennuksen tai sen osan purkamiselle on haettava purkamislupa asemakaava-alueella ja alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista varten tai jos yleiskaavassa niin määrätään. Purkamisluvan edellytyksistä on määrätty rakentamislaisissa (56 §).

Purkamislupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Jos purkamiseen ei tarvita lupaa, on purkamisesta ilmoitettava kirjallisesti (purkamisilmoitus) kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä.

Ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma ja selvitys purkujätteen käsittelystä. Purkamisesta ei saa aiheutua haitallisia melu- ja pölyvaikutuksia eikä muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

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

Rakennuksen tai rakennelman hävittäminen polttamalla on asemakaava-alueella kielletty. Haja-asutusalueella rakennuksen tai rakennelman hävittäminen polttamalla on sallittua vain pelastuslaitoksen tai vastaavan tahon harjoituskohteena.

Rakennuslupaviranomainen voi edellyttää alan asiantuntijan tekemää selvitystä rakennuksen tai sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta ja kunnosta käsiteltäessä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta tai purkamisilmoitusta. Purkamislupa tai -ilmoitus voi edellyttää museoviranomaisen lausunnon pyytämistä.

2.4 Maisematyölupa

Maisematyölupa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin yleensä asemakaava-alueella ja eräissä tilanteissa muillakin alueilla. Maisematyöluvan tarve ja myöntämisedellytykset on esitetty rakentamislaisissa. Kunta voi antaa tarkempia ohjeita, milloin puiden kaataminen katsotaan siinä määrin vähäiseksi toimenpiteeksi, ettei maisematyölupa ole tarpeen.

2.5 Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa säädetystä tai niiden nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

2.6 Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden alueellisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ilman asema- tai yleiskaavaa. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytyksistä on määrätty rakentamislaisissa (46 a §).

3 Rakentaminen koko kunnan alueella

3.1 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita sekä perinne- ja kulttuuriympäristön ilmentymiä.

Rakennuksen tulee sijoitukseltaan, kooltaan, ulkoasultaan ja väreiltään sekä muulta ulkoasultaan soveltua noudatettuun rakennustapaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäröivään maisemaan sekä kylä- ja taajamakuvaan sopusuhtaisena kokonaisuutena.

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

Rakennusta korjattaessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee. Suojeltuun rakennukseen tai valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön kohdistuva muutostyö voi edellyttää rakentamislupaa ja museoviranomaisen lausuntoa.

Soveltuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävillä ja arvokkailla rakennetun kulttuuriympäristön ja maisema-alueilla.

Myös rakennelmien ja laitteiden, joiden rakentaminen ei edellytä lupamenettelyä, on täytettävä kaavan ja rakentamista koskevien määräysten vaatimukset esimerkiksi sijainnin, käyttötarkoituksen ja turvallisuuden suhteen, eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

3.2 Rakennusten sijoittuminen ja korkeusasema

Rakennuksen tai rakennelman etäisyyden kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei voimassa olevassa kaavassa toisin määrätä ja paloturvallisuussyistä vähintään 8 metriä naapurikiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta/rakennelmasta, ellei paloturvallisuus edellytä suurempaa etäisyyttä. Rakennusten tai rakennelmien sijoittaminen alle 8 metrin etäisyydelle

toisistaan voi edellyttää palo-osastoinnin rakentamista. Palovaaralliset rakennukset ja rakennelmat kuten savusauna tai viljakuivaamo on sijoitettava vähintään 16 metrin päähän kiinteistön rajasta ja vähintään 20 metrin päähän naapurin rakennuksesta sekä vähintään 15 metrin päähän omasta rakennuksesta.

Rakennuksen tai rakennelman etäisyys mitataan sen lähimmästä kantavasta rakenteesta.

Asuinhuoneen pääikkunan eteen on jätettävä rakentamatonta tilaa vähintään 8 metrin etäisyyteen asti, ellei pääikkunan edessä olevan rakennuskohteen korkeus edellytä suurempaa etäisyyttä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen tai katoksen etäisyyden yksityistien keskilinjasta tulee olla vähintään 12 metriä ja yhdystien keskilinjasta 30 metriä. Etäisyyden tulee olla seututeistä ja rautateistä vähintään 100 m, kantateistä 150 m ja valtateistä 200 m tien keskilinjasta. Maanteiden suoja- ja näkemäalueille rakentamista säädelään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetulla lailla, joka koskee myös rakennelmia.

Navettarakennuksen tai lannanvarastointitilojen tulee sijaita vähintään 20 metrin ja sikalan 50 metrin etäisyydellä omasta asuinrakennuksesta ja 100 m metrin etäisyydellä naapurin asuinrakennuksesta, ellei perustellusta syystä ole tarpeen edellyttää suurempaa etäisyyttä.

Eläinsuoja ja ympärivuotisesti ulkona kasvatettavien eläinten säänsuoja on sijoitettava vähintään 50 metrin etäisyydelle vesistöstä. Eläinsuojan välittömässä yhteydessä sijaitseva eläinten jaloittelualue on sijoitettava vähintään 100 metrin etäisyydelle lähimmästä hajusta häiriintyvistä kohteista.

Rakennuksen alin lattiataso on sovitettava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin, katukorkoon ja muuhun kuntatekniikkaan.

Rakennuksen alimman lattiatason korkeusaseman tulee olla vähintään 1,0 metriä kerran 50 vuodessa toistuvan ylivedenkorkeuden (HW 1/50a) yläpuolella (Höytiäinen HW 1/50a = 87.53 mmpy). Korkojärjestelmä N2000.

Lattiatason korkeusasemaa ei saa nostaa korkealla sokkelilla, rakennuspaikan täytöllä tai muulla vastaavalla tavalla niin paljon ympäröivää maanpintaa korkeammaksi, että siitä aiheutuu maisemallista tai kuntakuvalista haittaa.

3.3 Esteettömyys

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta rakennusten ja kuntaympäristön tulee olla myös niiden henkilöiden saavutettavissa, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Rakennettu ympäristö on esteetön silloin, kun se on kaikkien käyttäjien kannalta toimiva, turvallinen ja miellyttävä käyttää.

3.4 Vesihuollon järjestäminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia siitä, että rakennuspaikalta on saatavissa taikka sille johdettavissa riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä rakennuksen käytön sitä edellyttäessä.

3.5 Rakennuksen kunnossapito ja ympäristön hoito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet.

Lumen varastointi on suoritettava siten, että siitä ei aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Kiinteistölle on varattava riittävästi tilaa lumen varastoinnille; lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen ja kompostointi- tai jätesäiliöiden ympärille tulee rakentaa aita tai seinäkkeellinen katos taikka istuttaa näkösuoja. Kuntakuvaan haitallisesti vaikuttava ulkovarastointi on kielletty.

Asemakaavassa pelkästään asumiseen osoitetuilla tonteilla rekisteristä poistettujen ajoneuvojen, yli kolme metriä korkeiden veneiden ja ympäristöä rumentavan tavaran ulkosäilytys on kielletty peitettynä ja ilman peitettä.

Tontilla käytettävän polttopuun kuivatus ja tavanomaisten määrien varastointi siististi pinottuna on sallittua. Säilytyksessä on huomioitava paloturvallisuutta koskevat määräykset.

Puistoja, muita yleisiä alueita tai rakentamattomia tontteja ei saa käyttää varastointiin, pysäköintiin ym. säilyttämiseen tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti.

3.6 Maalämpöjärjestelmä

Maalämpökaivon poraaminen ja maalämmön keruupiirin asentaminen maaperään tai vesistöön vaativat rakentamisluvan. Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmän

rakentaminen voi edellyttää lisäksi vesilain mukaisen luvan. Maalämpöpiirin etäisyys kiinteistön rajasta on oltava vähintään 4 metriä.

Energiakaivon vähimmäisetäisyydet ovat

-toisesta energiakaivosta	15 m (porareiän ollessa pystysuora)
-lämpöputkista, kaukolämpöjohdoista	3 m
-kallioporakaivosta	40 m
-rengaskaivosta	20 m
-rakennuksesta	3 m
-kiinteistön rajasta	7,5 m (porareiän ollessa pystysuora)
-jätevedenpuhdistamon purkupaikka	30 m kaikki jätevedet 20 m (harmaat vedet)
-viemärit, vesijohdot	3 m (omat), 5 m (muiden putket)
-tunnelit, luolat	25 m, tapauskohtainen harkinta

Sopivat etäisyydet voivat vaihdella porareiän kaltevuuskulmasta, kaivussyvyydestä, pohjaveden virtausolosuhteista ja maaperästä riippuen.

3.7 Aurinkosähköjärjestelmät ja aurinkovoimala

Teholtaan enintään 10 kW:n (noin 30 paneelia) aurinkosähköjärjestelmän asentaminen ei edellytä rakentamislupaa, mikäli järjestelmä ei vaikuta merkittävästi maisemaan tai ympäristöön tai jos rakennus/alue ei ole suojeltu ja/tai kulttuurihistoriallisesti merkityksellinen. Mikäli aurinkosähköjärjestelmän asennus vaikuttaa merkittävästi kylä- tai maisemakuvaan, kohdistuu suojeltuun rakennuskohteeseen tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle tai maakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle, edellyttää aurinkosähköjärjestelmän asennus rakentamisluvan ja suojelluissa kohteissa sekä merkittävillä rakennetun kulttuuriympäristön alueilla myös museoviranomaisen lausunnon.

Maahan sijoitetut aurinkopaneelit on asennettava vähintään 4 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta, kuitenkin vähintään korkeutensa verran irti rajasta ja ranta-alueella vähintään 15 metrin päähän keskivedenpinnankorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Aurinkopaneelien asennuksessa on huomioitava, etteivät ne tarpeettomasti erotu maisemasta eivätkä heikennä taajama- ja kyläkuva. Rakennuksen katolle asennettaessa aurinkopaneelit on asennettava lappeen suuntaisesti. Ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita.

3.8 Teknisten laitteiden sijoittaminen

Teknisten laitteiden valinnassa, asennuksessa ja sijoittamisessa on huomioitava laitemelu. Laitteen asentaminen ei saa heikentää maisemaa, rakennuksen mahdollisia suojeluarvoja eikä aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille. Julkisivua muuttavien teknisten laitteiden sijoittamista rakennuksen kadun puoleiselle julkisivulle on syytä välttää erityisesti asemakaava-alueella, suojelluissa rakennuksissa ja mikäli toimenpide kohdistuu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuuriympäristön alueelle.

Ulospäin näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava rakennuksen luonteeseen sekä taajama- ja kyläkuvaan soveltuviksi. Jos kohde on suojeltu tai sijaitsee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tai kulttuuriympäristössä, hanke voi edellyttää rakentamisluvan ja museoviranomaisen lausunnon.

Asemakaava-alueella teknisten laitteiden, kuten ilmalämpöpumppujen, vesi-ilmalämpöpumppujen ja pientuulivoimaloiden asentamisesta rakennuksen julkisivuun ja piha-alueelle suositellaan olemaan yhteydessä rakennusvalvontaan.

3.9 Johdot ja rakenteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat ilmajohdot, maanalaiset johdot ja putket, kaapelit ja muut rakenteet sekä tällaisten tilavaraukset on suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja huomioitava niistä aiheutuvat rajoitukset.

3.10 Radonin huomioiminen

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varautua ja esittää keinot radonin torjuntaan siten, että asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ei ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

3.11 Kasvihuone

Sallitun rakennusoikeuden lisäksi voidaan rakentaa pinta-alaltaan enintään 12 m² suuruinen kasvihuonekäytössä oleva kasvihuone.

3.12 Kiertotalous ja päästöjen vähentäminen

Rakennushankkeen kaikissa vaiheissa sekä rakennuksen elinkaaren aikana tulee suosia ilmastoystävällisiä ratkaisuja ja huomioida kiertotalous.

4 Piha-alueen rakentaminen koko kunnan alueella

4.1 Piha-alue

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, liikkumisesteetön ja viihtyisä, ja ettei se aiheuta haittaa naapureille.

Pihamaan korkeusasema on sopeutettava olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin. Tontin rajan läheisyydessä ei tontin luonnollista korkeustasoa saa muuttaa ilman pakottavaa syytä.

Pihamaan tasaus voidaan toteuttaa tarvittaessa pengertämällä tai tukimuureilla esteettömyys ja ympäristöön soveltuvuus huomioiden. Luiskaaminen ja pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla rakennuspaikalla siten, etteivät maa-ainekset sekä sade- ja pintavedet valu naapurikiinteistölle tai muulle yleiselle alueelle.

Tukimuurin sijoittaminen naapurin rakennuspaikan rajalle edellyttää naapurikiinteistön omistajan suostumusta. Tukimuurin suunnittelussa on huomioitava sen soveltuminen maastoon, korkeus ja huoltaminen sekä muut, erityisesti naapurin asemaan vaikuttavat seikat.

Tontin ja rakennuksen valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häikäise alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Tarpeetonta puiden kaatamista on pyrittävä välttämään.

4.2 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

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

Tontilla tai rakennuspaikalla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Sade- ja sulamisvesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon. Hulevesien imeytyksessä tulee ylivuoto suunnitella niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille tai omille rakennuksille. Tonttien väliset rajaojat on säilytettävä osana hulevesijärjestelmää. Hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuojaan.

4.3 Aitaaminen

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aidasta tai istutuksista ei saa aiheutua haittaa naapureille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle, eivätkä ne saa rajoittaa näkyvyyttä liikennettä vaarantavasti.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle ja istutettava pensasaita vähintään 0,5 metriä tontin puolelle. Oksiston on täysikasvuisenakin pysyttävä omalla puolella. Istutettavan aidan korkeus tulee kaikkina kasvukausina rajoittaa enintään 2,5 metriin.

Pientalotontille rakennettava puuaita saa olla enintään 1,5 metriä korkea; yli 1,5 metriä korkea aita edellyttää rakentamislupaa. Rajoitus ei koske pääkatuihin rajoittuvia tontteja, jos tonttia on suojattava esimerkiksi pölyltä tai melulta. Katujen liittymän näkemäalueella aidan tai istutusten on oltava riittävän matalia, korkeus maasta mitattuna enintään 80 cm.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välinen aita sijoitetaan rajalle naapurien keskinäisellä sopimisella. Tällöin aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei vastuun muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakoperusteista syntyy erimielisyyttä, niistä päättää hakemuksesta rakennuslupaviranomainen.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen, ympäristöön soveltuva ja huollettavissa. Rakennuspaikan sisäisen aidan tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

4.4 Osoitemerkintä

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä selkeästi havaittavissa oleva osoitemerkintä. Merkinnän on oltava kiireellisissä hälytystehtävissä helposti havaittavissa ja merkinnän sijoittelussa on huomioitava, ettei kasvillisuudesta ja lumipenkoista aiheudu näköestettä.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoitava ohjaus on sijoitettava myös kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Osoitenumeron tulee olla asemakaava-alueella valaistu ja muilla alueilla heijastava. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

4.5 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja näkemäalueet

Rakennuspaikalle on oltava kulkuyhteys. Liittymien rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluvat tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle.

Maanteiden osalta uusien rakennuspaikkojen kulkuyhteys tulee ensisijaisesti järjestää yksityisteiden/katujen kautta tai niiden puuttuessa maantielle jo olemassa olevien liittymien kautta. Mikäli rakennuspaikalle tarvitaan uusi liittymä tai olemassa olevalle liittymälle käyttötarkoituksenmuutos, on liittymälupa haettava alueen tienpidon tehtävistä vastaavalta taholta.

Asemakaava-alueilla asumiseen tarkoitettulle tontille on sallittua rakentaa yksi kadulle tai tielle johtava ajoneuvoliittymä. Rakennuslupaviranomainen voi erityisesti syystä sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin käytön kannalta on perusteltua. Ajoneuvoliittymän sijoittelussa on huomioitava kaavamääräyksen lisäksi alueen kunnallistekniikka. Ajoneuvoliittymän suurin sallittu leveys on 5 metriä, pari-, rivi- ja kerrostalotonteilla 8 metriä.

Tontille tai rakennuspaikalle johtavan ajoyhteyden on kantavuudeltaan ja muodoiltaan mahdollistettava paloauton pääsy riittävän lähelle rakennusta. Sairaan- kuljetusajoneuvon tulee päästä sisäänkäynnin läheisyyteen. Myös jäteauton kääntämiselle on oltava riittävästi tilaa roska-astian läheisyydessä.

Liittymissä on aina oltava riittävät ja esteettömät näkemäalueet. Näkemäalueilla aidan läpinäkymättömän osan korkeus saa olla enintään 80 cm ajoratojen tasosta mitattuna. Näkemäalueelle ulottuvan puun alaoksisen karsinta on ulotettava vähintään 2,5 metrin korkeuteen saakka. Istutusten hoitotoimet on tehtävä vuosittain siten, että istutukset eivät peitä näkemäalueita eivätkä ulotu katualueelle.

Uudet rakennukset ja rakenteet tulee sijoittaa maantien ja rautatien suoja- ja näkemäalueiden ulkopuolelle.

4.6 Autopaikat

Ellei autopaikoitusta ole asemakaavassa ratkaistu, tontille tulee rakentaa vähintään 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden. Lisäksi vieraspaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden.

Jos rakennusta varten on autopaikkoja, niistä riittävän määrän, kuitenkin vähintään yhden, on oltava tarkoitettu liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön käyttöön. Paritaloa isommissa kohteissa on rakennettava yksi liikkumisesteisen autopaikka 50 autopaikkaa kohti ja yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä asianomaisella tunnuksella.

Näiltä autopaikoilta sekä rakennuspaikan rajalta on oltava liikkumisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata paloturvallisuus huomioiden riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen tms. moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille. Sähköajoneuvojen latauspisteistä on säädetty laissa rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.

Asemakaavassa ja rakentamisluvassa kiinteistöä varten määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Pysäköintialueen reunan etäisyyden kerros- ja rivitalojen asuinhuoneiden ikkunoista tulee olla vähintään 8 metriä. Autopaikan tulee sijaita vähintään 2 metrin päässä naapurin rajasta ja 8 metrin päässä avattavista ikkunoista ja korvausilmaventtiileistä.

Rakennuspaikka on suunniteltava siten, että ajoneuvot pystytään kääntämään tontin puolella, mikäli se maasto-olosuhteet huomioon ottaen on mahdollista.

4.7 Polkupyöräpaikat ja sähköpyörät

Tontille on varattava riittävästi tilaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten. Polkupyöräpaikat on toteutettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

Sähköavusteisen polkupyörän, jonka teho on korkeintaan 250 W, säilytys ei eroa tavallisen polkupyörän säilytyksestä, jos akku irrotetaan ja säilytetään asuinhuoneistossa. Mikäli sähköpyörien lataus pyörävarastossa sallitaan, on pyörävarasto palo-osastoitava sekä varustettava palovaroittimella ja alkusammutusvälineillä.

Moottorilla varustettua polkupyörää, jonka teho on yli 250 W, käsitellään moottoriajoneuvona.

4.8 Jätehuollon järjestäminen

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa riittävät tilat jätteen keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten. Jätehuollosta on määrätty tarkemmin kunnan jätehuoltomääräyksissä.

Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset sekä kompostit on sijoitettava tontille siten, etteivät ne

- vaaranna paloturvallisuutta, rumenna ympäristöä eivätkä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille

- sijoitu liian lähelle rakennuksia tai naapurin rajaa ilman riittävää palo-osastointia

- sijoitu tonttiliittymän näkemäalueelle eikä katu- tai muulle yleiselle alueelle

- haittaa pihan tai kadun muita toimintoja

5 Rakentaminen asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella

5.1 Rakennuspaikka asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella

Uusi rakennuspaikka muodostuu rakentamista ohjaavalla kaavalla, rakentamisluvalla, erillisellä sijoittamisluvalla tai poikkeamisluvalla.

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseensa sopiva ja pinta-alaltaan vähintään 3 000 m² (0,3 ha); kunnalliseen viemäriin liitettävillä kiinteistöillä vähintään 2500 m² (0,25 ha), ellei kaava toisin määrää.

Maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 10 000 m² (1,0 ha).

Kavio- ja sorkkaeläinten pitoon soveltuvan rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 10 000 m² (1,0 ha).

Edellä olevat määräykset eivät rajoita uudestaan rakentamista, peruskorjausta, talousrakennuksen rakentamista ja vähäistä lisärakentamista olemassa olevalla rakennuspaikalla.

5.2 Rakentamisen määrä asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella

Asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden asuinrakennuksen, jossa on enintään kaksi asuntoa. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m². Olemassa olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on kuitenkin vähintään 250 k-m².

Jos vanhalla maatalouskäytössä olleella rakennuspaikalla on olemassa olevia tuotantorakennuksia, voidaan sallia edellä olevan kerrosalan ylittäminen siten, että asuinrakennuksen ja asumista palvelevien talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 500 m².

Maa- tai metsätalouskäytössä olevan maatilän tilakeskukseen saa 1 momentissa mainitun asuinrakennuksen lisäksi rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m², sekä maatilatalouden harjoittamiseen tarkoitettuja tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 2000 m².

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennuslupaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilán tilakeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Rakennettaessa muuhun kuin asuinkäyttöön saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 2000 m².

Edellä mainittuja rakennusoikeuksia sovelletaan myös osayleiskaava-alueella, mikäli voimassa olevassa osayleiskaavassa ei ole toisin määrätty.

5.3 Rakentaminen suunnittelutarvealueella

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen. Näillä alueilla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai tarve suunnitella maankäyttöä erityisten ympäristöarvojen tai -haittojen vuoksi.

Uuden rakennuspaikan muodostaminen suunnittelutarvealueelle ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä suoritettavalla alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelulla (sijoittamisen edellytykset) tai erillisellä sijoittamisluvalla. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Suunnittelutarvealuetta ovat liitekartalla 1 osoitetut alueet, lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole toisin määrätty. Alueidenkäyttölain mukaan ko. alueen osoittaminen suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksenä suunnittelutarvealueella on haja-asutusalueiden sijoitusedellytysten lisäksi, että rakentaminen

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

6 Rakentaminen ranta-alueella

6.1 Rakennuspaikka ranta-alueella

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. Uuden rakennuspaikan muodostaminen alueelle, jolla ei ole rakentamisluvan myöntämisen perusteena käytettävää kaavaa, vaatii myönteisen poikkeamisluvan ranta-alueen suunnittelutarpeesta (AKL 72 §). Alueidenkäyttölaissa on myös määrätty hankkeet, joita rannan suunnittelutarve ei koske.

Mikäli alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, ohjaa rantavyöhykkeellä rakennuspaikan muodostamista, rakennusoikeuden määrää, rakennusten sijoittumista sekä rakennusten ominaisuuksia kulloinkin voimassa oleva Joensuun seudun yleiskaava.

Mikäli voimassa olevassa kaavassa ei ole toisin määrätty, uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3000 m² (0,3 ha) ja vähintään 2500 m² (0,25 ha), mikäli kiinteistö liitetään kunnalliseen viemäriin.

Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä. Alle 10 000 m²:n (1 ha) kokoiselle saarelle ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikkaan kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä rakennuspaikan luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman viranomaisen lupaa. Rantaviivan muokkaaminen tai vesirajalaite, kuten laituri, silta ja aallonmurtaja voivat vaatia rakentamisluvan lisäksi vesilain mukaisen luvan.

Rantarakenteiden sijoittamisessa ja toteuttamisessa tulee huomioida vesiliikenteen aiheuttama aallokko ja rantaeroosio. Mikäli alueella sijaitsee vesiväylämerkkejä, on ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä selvitettävä Väyläviraston lausunnon tarve.

6.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen, kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m², ellei kulloinkin voimassa olevassa kaavassa toisin määrätä.

6.3 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön

Ranta-alueelle rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia tai himmeiksi pintakäsiteltyjä.

Rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Rakennusten/rakennelmien ja rannan väliin on jätettävä vähintään 15 metriä syvä rakentamaton viherkaista, jonka puusto tulee säilyttää suojametsänä. Rakentamisessa on huomioitava viherkerroin. Ellei voimassa olevassa kaavassa ole muuta määrätty, rakennuspaikan pinta-alasta vähintään 50 % on jätettävä rakentamattomaksi.

Joensuun seudun yleiskaavan mukaisesti rakennettaessa vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle, jolla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, on rakennuksen/katoksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta oltava vähintään 40 metriä. Etäisyydestä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa. Kerrosalaltaan enintään 30 neliöisen saunan etäisyyden on oltava vähintään 15 metriä keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta. Rantasaunan katetun terassin pinta-ala saa olla enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta.

Mikäli voimassa olevassa kaavassa ei ole erikseen määrätty rantasaunaa palvelevista pienikokoisista talousrakennuksista, saa enintään 20 m² suuruiset rantasaunaa palvelevat rakennukset ja rakennelmat (esim. grillikatos tai puuliiteri) sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennuksen tai rakennelman etäisyys kiinteistön raja-alueeseen, tiehen, rantaviivaan tai toiseen rakennukseen/rakennelmaan mitataan sen lähimmästä kantavasta rakenteesta.

Rantarakennuspaikalle saa, mikäli se maisemaan soveltuu, rakentaa yhden puupintaisen, lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin. Vesirajassa sijaitseva venevaja tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomioonmattomaan paikkaan. Venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden ja pinta-ala enintään 30 m².

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee huomioida tulvan vaara. Rakennuskohteen korkeusaseman määrittelyn lähtökohtana on vesistökohtainen mitoitusvedenkorkeus ja siihen lisättävät rakennuspaikkakohtaiset lisäkorkeudet esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus. Rakennuksen kapillaarisen veden nousun katkaisevan rakennekerroksen alapinnan korkeustason on oltava vähintään näin määritellyllä korkeustasolla.

6.4 Laiturit

Omalle kiinteistölle saa rakentaa enintään 20 metriä pitkän ja enintään 30 m²:n suuruisen laiturin. Tätä suurempi laituri edellyttää rakentamislupaa.

Laiturin on sijaittava vähintään 4 metrin etäisyydellä naapurikiinteistön rajasta. Laiturin rakentaminen vesijättömaan puolelle edellyttää vesialueen haltijan lupaa.

7 Rakentaminen asemakaava-alueella

7.1 Rakentamisen määrä asemakaava-alueella

Jos asemakaavassa ei ole ilmoitettu rakennusoikeutta asuintontille, on rakennusoikeus tehokkuusluvun $e=0,25$ mukainen, kuitenkin enintään 250 k-m^2 .

Rakentamisessa on huomioitava kaavan viherkerroin. Ellei kaavassa ole muutoin määrätty, rakennuspaikan pinta-alasta vähintään 50 % on jätettävä rakentamattomaksi.

Teollisuus- ja liiketonttien osalta käytetään tehokkuuslukua $e=0,4$, ellei kaavassa ole toisin ilmoitettu.

Mikäli asemakaavassa ei ole osoitettu alueita yhdyskuntateknisen huollon tarpeisiin, saa puistoalueelle sijoittaa pienehkön, kerrosalaltaan enintään 12 m^2 vedenottamon tai muuntamon ilman poikkeamiskäytäntöä. Mikäli asemakaavassa puistoalueelle osoitetun yhdyskuntateknisen huollon tarpeisiin osoitetun alueen sijainti vähäisessä määrin muuttuu, sijoituspäätöksen voi tehdä ilman poikkeamiskäytäntöä.

7.2 Talousrakennukset ja rakennelmat

Talousrakennusten ja rakennelmien tulee väritykseltään ja kattokaltevuudeltaan olla yhteneväisiä päärakennuksen kanssa.

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet, kuten varastot, vene- ja autoteltat, kasvihuoneet, leikkimökit, koira-aitaukset ja kompostit on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle riippumatta siitä, edellyttävätkö ne rakentamislupaa. Kadunpuoleisen rakennusalueen rajan ja tontin eturajan väliin saa kuitenkin sijoittaa enintään 6 m^2 :n suuruisen jätekatoksen.

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava siten, etteivät ne aiheuta kohtuutonta haittaa naapurille tai rumenna ympäristöä.

7.3 Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle

Mikäli rakennus tai rakennelma saadaan rakentaa tontin kadunpuoleiseen rajaan kiinni, on maanpinnan ala- ja yläpuolisten rakenteiden ulottamiselle tontin rajan yli saatava yleisen alueen omistajan lupa. Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.

8 Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia

8.1 Arvokas kulttuuriympäristö

Kunnan osa-alueiden ominaispiirteistä arvokkaimpia ovat maaseudun pihapiirit, avoimet pelto- ja vaaramaisemat sekä Höytiäisen ranta-alueet. Lisäksi Kontiolahdella on merkittävää ja arvokasta laitusrakentamista, kuten Kontioniemen entinen parantola, Paiholan sairaala, Onttolan varuskunnan alue sekä Kontiorannan entisen varuskunnan alue.

Kulttuuriympäristön vanhimman kerrostuman muodostavat muinaisjäännökset, jotka ovat muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja. Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto maankäyttöhankkeista, jotka kohdistuvat muinaisjäännösalueeseen tai sen lähiympäristöön.

Rakentaminen tulee suunnitella siten, että kunnan osa-alueiden arvokkaat ominaispiirteet tulevat säilymään. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei rakennustyyliä, materiaaleita ja väriykseltään sopimattomalla rakentamisella turmella alueelle tyypillisiä ominaispiirteitä. Olennaisesti kulttuuriympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee suunnitella ajantasaisten selvitysten pohjalta.

Vanhojen, historiallisten rakennusten korjaustöissä tulee pyrkiä säilyttämään rakennusten alkuperäiset yksityiskohdat ja rakennusosat, kuten ulko-ovet, ikkunat ja porrashuoneiden sisustus. Historiallisesti merkittävien tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan ja alueen rakennuskantaan niin, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien.

Kulttuuriympäristön kannalta arvokkailla alueilla on suositeltavaa noudattaa alueen aikakauteen tyypillistä kasvillisuutta ja säilyttää vanhoja kasveja.

8.2 Arvokkaat luontokohteet

Rakentamisessa on turvattava luontoarvojen säilyminen. Luonnonsuojelua koskeva lainsäädäntö ja suojelupäätökset on huomioitava rakentamisessa. Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eliölajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja,

erityisellä päätöksellä suojellun luontotyyppin esiintymää tai tiukasti suojeltuja luontotyyppieitä ei saa hävittää eikä heikentää. (LSL 64 – 65 §, 78 §).

Jos rakennushanke todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura-alueen luontoarvoja, on vaikutukset arvioitava (LSL 35 §).

Maisemallisesti merkittävän puun poistaminen edellyttää alan asiantuntijan toimesta tehtyä puun kunnan arviointia, jossa puu on luotettavasti todettu huonokuntoiseksi.

8.3 Rakentaminen pohjavesialueilla

Rakennushankkeen kohdistuessa vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle on rakennushankkeesta hankittava kunnan ympäristöpäällikön kannanotto, jollei rakentaminen perustu asemakaavaan.

Tehtäessä ja suunniteltaessa rakennustoimenpiteitä pohjavesialueella on erityistä huomiota kiinnitettävä pohjaveden suojaamiseen ja estettävä sen pilaantuminen. Rakennusvalvonta voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

Maalämpöjärjestelmän rakentaminen pohjavesialueelle voi vaatia vesilain mukaisen luvan.

8.4 Saastuneet alueet

Alueilla, joilla maaperän epäillään pilaantuneen, on rakentamislupahakemukseen liitettävä selvitys suoritetuista maaperätutkimuksista. Tarvittaessa näillä alueilla voidaan edellyttää ennen rakennustöiden aloittamista maanvaihtoa tai muita toimenpiteitä, joilla maaperässä oleva haitta poistuu.

8.5 Melualueet

Melulle altistuvilla alueilla rakennettaessa tulee suunnitelmissa ja toteutuksessa estää melun haitalliset vaikutukset. Rakennusvalvonta voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä meluhaitasta ja melunsuojauksen riittävydestä.

Uusien rakennuspaikkojen suunnittelussa tulee huomioida maantie- ja rautatieliikenteen aiheuttaman melun, runkomelun ja tärinän vaikutus rakennuspaikan käytölle.

8.6 Puolustusvoimien ja rajavartiolaitoksen käytössä olevat alueet

Tuulivoimaloiden rakentamisessa tulee huomioida niiden mahdolliset haittavaikutukset ilmavalvontatutkiin.

Tuulivoimalan rakentaminen puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen rajoittuvalle kiinteistölle edellyttää Puolustusvoimien lausunnon pyytämistä. Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee pyytää Puolustusvoimilta lausunto koko kunnan alueella.

8.7 Kaivosten vaikutusalueet

Mikäli luvanvarainen rakentaminen sijoittuu kaivostoiminnan vaikutusalueelle, tulee ennen luvan myöntämistä tarvittaessa hankkia kaivosviranomaisen lausunto maankäyttöön liittyvien rajoitusten selvittämiseksi (esim. Hoka ja Kyykän historialliset kaivokset).

8.8 Voimajohtoalueet

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto.

9 Rakennus- ja purkutyön aikaiset järjestelyt

9.1 Hankkeesta tiedottaminen ja lähiympäristön suojaaminen

Rakennuspaikalla tarvittavasta asian vireilläolosta tiedottamisesta huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavalle rakennustyömaalle on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu, jossa on esitetty työn kohde, katuosoite, rakennushankkeeseen ryhtyvän yhteystiedot sekä kohteen aloittamisajankohta ja arvioitu valmistumisajankohta.

Työmaa on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, materiaalin ja värin on sovellettava ympäristöön. Aita on pidettävä siistinä ja työmaan edustalla oleva katualue ja lankululle ja muulle liikenteelle käyttökelpoisessa kunnossa. Työmaan ulottuminen katualueelle edellyttää kadunpitäjän lupaa.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontin osat ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat rakenteet ja tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Rakentaminen sekä kaivu- ja purkutyöt on järjestettävä niin, ettei katu tai muu yleinen alue likaannu tai roskaannu. Työmenetelmien tulee olla kaikissa rakennustoissa sellaiset, että pölyn ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön estetään.

Rakennus- ja purkumateriaaleja ei saa varastoida yleiselle alueelle. Yleistä aluetta, kuten puistoa, ei saa käyttää työmaa-aikaiseen liikennöintiin ilman erillistä lupaa.

9.2 Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyön valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on viipymättä poistettava ja työmaa-alue siistittävä. Vaurioitunut katu-, puisto-, tai muu yleinen alue on kunnostettava viivyttyä.

10 Erinäiset määräykset ja liitteet

10.1 Määräysten valvonta ja noudattaminen

Rakennusvalvontaviranomainen pitää katselmuksia, joissa valvotaan tämän rakennusjärjestyksen noudattamista. Katselmuksen ajankohdista ja niitä koskevista alueista tiedotetaan asianosaisille. Havaitut puutteet on poistettava rakennusvalvontaviranomaisen asettamassa määräajassa. Edellä mainituista toimenpiteistä päätettäessä huomioidaan tontin tai rakennuspaikan sijainti ja merkitys yleiselle ympäristökuvalle.

10.2 Rakennusjärjestyksen liitteet

Tämän rakennusjärjestyksen liitteenä 1 on suunnittelutarvealueiden rajauskartta.

10.3 Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan **x.x.xxxx**. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa ollut Kontiolahden kunnan rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt 8.6.2020.