



Liperi

Ehdotus rakennusjärjestykseksi

Luonnos elinympäristölautakunta 11.3.2025
Luonnos kunnanhallitus 24.3.2025
Ehdotus rakennus- ja ympäristöjaosto 9.9.2025

RAKENNUSJÄRJESTYS

Sisällysluettelo

1.	Yleistä	4
1.1.	Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	4
1.2.	Rakennusvalvontaviranomainen	4
1.3.	Rakennusten suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat	4
1.4.	Rakennushankkeen ennakkoluvat ja -lausunnot	4
1.5.	Määritelmiä	5
2.	Rakentamisen luvat	5
2.1.	Rakentamislupa	6
2.2.	Sijoittamislupa	8
2.3.	Purkamislupa ja purkamisilmoitus	8
2.4.	Maisematyölupa	9
2.5.	Poikkeamislupa	9
2.6.	Puhtaan siirtymän sijoittamislupa	9
3.	Rakentaminen koko kunnan alueella	10
3.1.	Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	10
3.2.	Luonnon huomioiminen rakentamisessa ja rakennusta korjattaessa	10
	Linnut	10
	Valosaaste	11
3.3.	Rakennusten sijoittuminen ja korkeusasema	12
3.4.	Esteettömyys	12
3.5.	Talousveden riittävyys	13
3.6.	Rakennuksen kunnossapito ja ympäristön hoito	13
3.7.	Maalämpöjärjestelmä	13
3.8.	Aurinkokeräinjärjestelmät	14
3.9.	Teknisten laitteiden sijoittaminen	14
3.10.	Johdot ja rakenteet	14
3.11.	Radonin huomioiminen	15
3.12.	Kasvihuone	15
3.13.	Kiertotalous ja päästöjen vähentäminen	15
4.	Piha-alueen rakentaminen koko kunnan alueella	15
4.1.	Piha-alue	15
4.2.	Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen	15

RAKENNUSJÄRJESTYS

4.3.	Aitaaminen.....	16
4.4.	Osoitemerkintä	16
4.5.	Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja näkemäalueet	17
4.6.	Autopaikat	17
4.7.	Polkupyöräpaikat ja sähköpyörät	18
4.8.	Jätehuollon järjestäminen	18
5.	Rakentaminen asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella	18
5.1.	Rakennuspaikka asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella	18
5.2.	Rakentamisen määrä asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella	19
5.3.	Rakentaminen suunnittelutarvealueella	19
6.	Rakentaminen ranta-alueella.....	20
6.1.	Rakennuspaikka ranta-alueella.....	20
6.2.	Rakentamisen määrä ranta-alueella.....	20
6.3.	Alin rakentamiskorkeus vesistön ranta-alueella.....	21
6.4.	Laiturit.....	22
7.	Rakentaminen asemakaava-alueella.....	22
7.1.	Rakentamisen määrä asemakaava-alueella.....	22
7.2.	Talousrakennukset ja rakennelmat	22
7.3.	Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle	23
8.	Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia.....	23
8.1.	Luontoarvojen huomioiminen	23
8.2.	Arvokas kulttuuriympäristö	23
8.3.	Rakentaminen pohjavesialueilla	24
8.4.	Pilaantuneet alueet.....	24
8.5.	Melualueet.....	24
8.6.	Puolustusvoimien ja rajavartiolaitoksen käytössä olevat alueet.....	24
8.7.	Kaivosten vaikutusalueet	25
8.8.	Voimajohtoalueet	25
9.	Rakennus- ja purkutyön aikaiset järjestelyt.....	25
9.1.	Hankkeesta tiedottaminen ja lähiympäristön suojaaminen.....	25
9.2.	Työmaan purkaminen ja siistiminen.....	25
10.	Erinäiset määräykset ja liitteet.....	26
10.1.	Määräysten valvonta ja noudattaminen	26

RAKENNUSJÄRJESTYS

10.2.	Rakennusjärjestyksen liitteet.....	26
10.3.	Voimaantulo	26

EHDOTUS

RAKENNUSJÄRJESTYS

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 Liperin kunnassa.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää 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 rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

1.2. Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvontaviranomaisena toimii hallintosäännössä määrätty lautakunta tai monijäseninen toimielin.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä 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. Rakennushankkeen ennakkoluvat ja -lausunnot

Tiettyt hankkeet, kuten masto, eläinsuoja, tuulivoimala tai säiliö/ siilo yli 120 m², voivat tarvita rakentamislain mukaisten lupien lisäksi muita lupia, kuten lentoestelupa, ympäristölupa tai vesilain mukainen lupa.

Mahdolliset eri viranomaisten toimialoihin liittyvät lausuntotarpeet selvitetään rakennusvalvonnassa kunkin hankkeen yhteydessä ja lausunnon tarve voi johtua myös rakennuspaikasta. 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). Lentoesteistä on säädetty ilmailulain 158 §:ssä.

RAKENNUSJÄRJESTYS

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

1.5. Määritelmiä

katos	katettu rakennelma, jonka yhteenlasketusta seinäpinta-alasta on avointa vähintään 30 %
kerrosala	Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
rakennus	erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa
rakennuskohde	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 käytölle
rakennuspaikka	uusi rakennuspaikka hyväksytään voimassa olevassa kaavassa, sijoittamisluvassa, poikkeamisluvassa tai rakentamisluvassa
sauna	rakennus, jonka huoneistoalasta yli puolet on 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 (rakentamislaki 10 §)

2. Rakentamisen luvat

Rakentamislaisissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus.

Lupatyypit ovat:

- rakentamislupa
- sijoittamislupa

RAKENNUSJÄRJESTYS

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

2.1. Rakentamislupa

Rakentamislupa koostuu sijoittamisen ja toteuttamisen edellytysten tarkastelusta tai pelkästään toteuttamisen edellytysten tarkastelusta (rakentamislupa). Sijoittamisen edellytykset voidaan tarkastella erikseen (sijoittamislupa) hakijan niin pyytäessä.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön, ympäristönäkökohtiin tai julkisivuun merkittävästi vaikuttava muutostyö. Myös mikäli rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta, on rakentamiseen haettava rakentamislupa.

Rakentamisen tai rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksenä on rakennuspaikka, jolla on olemassa hankkeeseen tarvittava rakennusoikeus. Tämä koskee myös rakentamislupakynnyksen alle jääviä rakennuskohteita. Hankkeilla on myös normaaliin tapaan rakennusoikeudellinen vaikutus. Hanke voi edellyttää poikkeamisluvan hakemista, vaikka se edellyttäisi rakentamislupaa.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus;
- 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 kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Tarvitset rakentamisluvan myös, kun

- muutat rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta
- yhdistät tai jaat huoneistoja

RAKENNUSJÄRJESTYS

- teet korjaus- ja muutostöitä (esimerkiksi kantavan tai paloa osastoivan rakenteen muutos, tulisijan ja hormin rakentaminen asuntoon)

Olemassa olevan asuinrakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, laajentamiseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen tarvitaan myös useimmiten rakentamislupa.

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 vähimmäisetaisyydestä mm. toisiin rakennuksiin, teihin, rakennuspaikan rajoihin ja vesistöön (Rakentamislaki 42 – 43 §).

Luvanvaraiset kohteet kunnan alueella

Asuinrakennus (myös loma-asunnot)
Erillinen rakennus, jonka pinta-ala on vähintään 30 m ² tai tilavuus vähintään 120 m ³
Erillinen katos, jonka pinta-ala on vähintään 50 m ²
Rakennuksen kerrosalaa lisäävä laajentaminen tai sisäinen muutostyö
Merkittävä julkisivumuutos (esim. katos laajennus vähintään 50 m ²)
Palo-osastoinnin rakentamista tai muuttamista edellyttävä hanke (HUOM. autokatosten luvantarve selvitettävä)
Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai sen muuttaminen ranta- tai pohjavesialueella (pois lukien vähäiset harmaat vedet)
Aurinkokeräimet, joiden pinta-ala on yli 30 m ² asemakaava-alueilla
Savuhormi asuin- / teollisuusrakennukseen tai muuhun vastaavaan tai lämmityskattilan asentaminen (esim. öljy-, puu- hake- tai pellettijärjestelmän rakentaminen)
Yli 1,8 metriä korkea rakennettava aita (mitattu maanpinnasta)
Energiakaivo tai keruuputkisto
Masto, piippu, tuulivoimala tms. (vähintään 30 metriä korkea)
Säiliö, siilo, lantala tms. (ei rakennukseksi luokiteltava) yli 120 m ³
Yli 20 metriä pitkä tai yli 30 m ² suuruinen laitur. Silta, aallonmurtaja, kanava tms.
Valaistu mainoslaite, jonka pinta-ala on vähintään 2 m ²
Erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle, kuten varastointialue, ympäristöön vaikuttava paikoitusalue, aurinkokeräinkenttä tai melueste
Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi henkilöä ja joka on paikallaan yli 3 kk

RAKENNUSJÄRJESTYS

Korjaus- ja muutostyö
Kattomuodon muuttaminen
Parveke-, terassi-, kuistilasitus tai vastaava, joka muodostaa kerrosalaa tai edellyttää palo-osastoinnin rakentamista
Korjaus, jonka laajuus on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutos, esim. vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen
Asuinhuoneistojen lukumäärän muuttaminen (asuinhuoneistojen jakaminen tai yhdistäminen)
Kohteessa havaitun terveyshaitan tai vaurioituneiden kantavien rakenteiden korjaaminen
Korjaus tai muutos, joka voi vaarantaa rakennuskohteen terveellisuuden tai turvallisuuden
Korjaus tai muutos, jolla on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön
Korjaus tai muutos, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin
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
Korjaus, jolla on vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen tai rakennuksen ja energia- ja ympäristövaikutuksiin (esim. akkuvarasto)
Muutostyö, jolla on vaikutusta terveellisuuteen ja turvallisuuteen esim. autotallin tai varaston muuttaminen asuintilaksi

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.

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

RAKENNUSJÄRJESTYS

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 purkujätteiden käsittelystä (koskee myös purkamisilmoitusta). 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 hakijan 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 (Rakentamislaki 55 – 56 §).

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 rakentamislainsäädännössä (Rakentamislaki 53 – 54 §).

2.5. Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa ja rakentamislainsäädännöstä tai niiden nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta (Rakentamislaki 57 – 58 §).

Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta voidaan myöntää rakentamisluvan yhteydessä (Rakentamislaki 59 §).

2.6. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden alueellisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ilman asema- tai yleiskaavaa (Rakentamislaki 43 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 sopuinaisuutena.

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

Rakennusta korjattaessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyylillisesti 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.

Ennen vuotta 1970 valmistuneiden rakennusten ikkunoiden uusimista alumiinisiksi ei sallita valtakunnallisesti merkittävillä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) eikä valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla (VAMA).

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.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilojen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta ja rakennuksen kunnosta. Arvojen tai kohteen kunnan selvittää alan asiantuntija.

3.2. Luonnon huomioiminen rakentamisessa ja rakennusta korjattaessa

Linnut

Linnustolle merkittävä ongelma on ikkunoihin törmäämisestä johtuva korkea kuolleisuus. Kun suurin osa linnuistamme on rauhoitettuja, ja luonnonsuojelulaki erikseen turvaa lintujen pesinnän olisi hyvä ottaa suunnittelussa huomioon seuraavia ohjeistuksia.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lintujen törmäämistä ikkunoihin voidaan vähentää rakennusjärjestyksessä huomioimalla muutamia keskeisiä seikkoja:

- Lasin ulkonäkö ja käsittely: Käytä heijastamattomia tai kuvioituja laseja, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Esimerkiksi UV-kuvioinnit, joita linnut näkevät mutta ihmiset eivät, voivat olla tehokkaita
- Ikkunoiden sijoittelu: Vältä suuria, yhtenäisiä lasipintoja, erityisesti rakennusten kulmissa ja alimmissa kerroksissa, joissa on paljon kasvillisuutta. Linnut voivat erehtyä luulemaan heijastuksia vapaaksi tilaksi
- Valaistus: Suunnittele rakennuksen valaistus siten, että se ei houkuttele lintuja lentämään kohti ikkunoita. Vältä voimakkaita valoja, jotka voivat häikäistä lintuja
- Viherkatot ja -seinät: Kasvillisuuden sijoittelu rakennuksen läheisyyteen tulee tehdä harkiten, jotta linnut eivät törmää ikkunoihin lentäessään kasvillisuudesta kohti rakennusta
- Jo rakennetut rakennukset: Vanhojen rakennusten ikkunoihin voidaan lisätä erilaisia tarroja tai kuviointeja, jotka auttavat lintuja havaitsemaan lasin esteenä

Näillä toimenpiteillä voidaan merkittävästi vähentää lintujen törmäyksiä ikkunoihin ja edistää lintuturvallista rakentamista.

Valosaaste

Valosaasteen huomioiminen on tärkeää ympäristön ja asukkaiden hyvinvoinnin kannalta. Tässä muutamia keinoja, joilla valosaastetta voidaan vähentää:

- Valaistuksen suunnittelu: Määräykset voivat edellyttää, että ulkovalaistus suunnitellaan siten, että valoa ei suuntaudu taivaalle tai häiritse naapurustoa. Käytetään suuntaavia valaisimia ja valonlähteitä, jotka minimoivat hajavalon
- Valaistuksen aikarajoitukset: rakennukseen voidaan asettaa aikarajoituksia ulkovalaistukselle, esimerkiksi sammuttamalla valot tiettyinä aikoina yöllä, jolloin valosaasteen vaikutukset ovat suurimmat
- Valaistuksen voimakkuus: Tarpeetonta ulkovalaistuksen voimakkuutta tulisi välttää, jotta vältetään tarpeettoman kirkas valaistus, joka lisää valosaastetta
- Valaistuksen värilämpötila: Käytetään lämpimän sävyisiä valoja (alle 3000 K), jotka vähentävät sinisen valon määrää ja sen haitallisia vaikutuksia ympäristöön ja ihmisten terveyteen
- Valaistuksen sijoittelu: Valaistus tulee sijoittaa siten, että se ei häiritse luonnoneläimiä, kuten yöaktiivisiä lintuja ja hyönteisiä

Näiden toimenpiteiden avulla voidaan vähentää valosaastetta ja edistää ympäristöystävällistä ja asukasystävällistä rakentamista.

RAKENNUSJÄRJESTYS

3.3. 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.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen tai katoksen etäisyyden yksityistien keskilinjasta tulee olla vähintään 12 metriä ja yhdystien keskilinjasta 20 metriä.

Uuden asuinrakennuksen etäisyyden tulee olla seututeistä (tiennumerot 100–999) ja rautateistä vähintään 100 m, kantateistä (tiennumerot 40–99) 150 m ja valtateistä (tiennumerot 1–39) 200 m tien keskilinjasta. Edellä mainituista etäisyyksistä voidaan perustellusti poiketa maasto-olosuhteiden, suojarakenteiden ja/tai kasvillisuuden suojaavan vaikutuksen vuoksi. Talousrakennusten osalta noudatetaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ohjetta maantien suoja-alueista. Maanteiden suoja- ja näkemäalueille rakentamista säädellään 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 perustelluista syistä ole tarpeen edellyttää suurempaa etäisyyttä.

Eläinsuoja, eläinsuojan laajennusosa ja ympärivuotisesti ulkona kasvatettavien eläinten säänsuoja on sijoitettava vähintään 50 metrin etäisyydelle vesistöä.

Eläinsuojan välittömässä yhteydessä sijaitseva eläinten jaloittelualue on sijoitettava vähintään 100 metrin etäisyydelle lähimmästä hajusta häiriintyvistä kohteesta.

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

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

3.4. 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.

RAKENNUSJÄRJESTYS

3.5. Talousveden riittävyys

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

Rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot

3.6. 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 ulko-varastojen ja kompostointi- tai jätesäiliöiden ympärille tulee rakentaa aita tai seinäkkeellinen katos taikka istuttaa näkösuoja.

Kuntakuvaan haitallisesti vaikuttava ulko-varastointi on kielletty.

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

3.7. Maalämpöjärjestelmä

Energiakaivon poraaminen ja lämmön 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 (porareian ollessa pystysuora)
- lämpöputkista, kaukolämpöjohdoista 3 m
- kallioporakaivosta 40 m
- rengaskaivosta 20 m
- rakennuksesta 3 m
- kiinteistön rajasta 7,5 m (porareian ollessa pystysuora)
- jätevedenpuhdistamon purkupaikka 30 m (kaikki jätevedet) / 20 m (harmaat vedet)
- viemärit, vesijohdot 3 m (omat), 5 m (muiden putket)
- lämpöjohdot 3 m (omat), 5 m (muiden putket)
- tunnelit, luolat 25 m, tapauskohtainen harkinta.

RAKENNUSJÄRJESTYS

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

3.8. Aurinkokeräinjärjestelmät

Pinta-alaltaan enintään 30 m²:n aurinkokeräimien asentaminen ei edellytä rakentamislupaa, mikäli aurinkokeräinjärjestelmät asennetaan asemakaava-alueella rakennukseen kiinteästi katon lappeen/ seinän suuntaisesti ja mikäli järjestelmä ei vaikuta merkittävästi maisemaan tai ympäristöön tai jos rakennus/alue ei ole suojeltu ja/tai kulttuurihistoriallisesti merkityksellinen. Mikäli aurinkokeräinjärjestelmän asennus vaikuttaa merkittävästi kylä- tai maisemakuvaan, kohdistuu suojeltuun rakennuskohteeseen tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle tai maakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle, edellyttää aurinkokeräinjärjestelmän asennus rakentamisluvan ja/ tai hanke voi edellyttää museoviranomaisen lausunnon.

Haja-asutusalueella maahan sijoitetut aurinkokeräimet on asennettava vähintään 4 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta, kuitenkin vähintään korkeutensa verran irti rajasta ja ranta-alueella vähintään 15 metrin päähän keskivedenpinnankorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Asemakaava-alueella maahan sijoitettavat aurinkokeräimet vaativat aina rakentamisluvan.

Aurinkokeräimien asennuksessa on huomioitava, etteivät ne tarpeettomasti erotu maisemasta. Rakennuksen katolle asennettaessa aurinkokeräimet on asennettava lappeen suuntaisesti (tasakatot tapauskohtaisesti). Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä aurinkokeräinjärjestelmää ei saa sijoittaa kadun tai tien puoleiselle sivulle.

3.9. 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.

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. Suojelluissa rakennuksissa, maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävissä rakennetun kulttuuriympäristön rakennuskohteissa sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun tai tien puoleiselle julkisivulle.

3.10. 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.

RAKENNUSJÄRJESTYS

3.11. Radonin huomioiminen

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

3.12. Kasvihuone

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

3.13. Kiertotalous ja päästöjen vähentäminen

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

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 ja ettei se aiheuta haittaa naapureille.

Asemakaava-alueilla pihamaan korkeusasema on sopeutettava olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin.

Tontin rajan läheisyydessä ei tontin luonnollista korkeustasoa saa muuttaa ilman pakottavaa syytä.

Pihamaan tasoitus 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. Tukimuuria rajalle suunniteltaessa on otettava huomioon sen soveltuminen maastoon, korkeus ja huoltaminen sekä muut, erityisesti naapurin asemaan vaikuttavat seikat.

Tontin ja rakennuksen valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava 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.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Tontilla tai rakennuspaikalla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla.

Sade- ja sulamisvesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon, eikä maanteiden sivuojiin. Hulevesien imeytyksessä tulee ylivuoto suunnitella niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille tai omille rakennuksille. Tonttien väliset rajaojat on säilytettävä osana hulevesijärjestelmää.

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 aita saa olla enintään 1,8 metriä korkea. Yli 1,8 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 kumminkin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei vastuun muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakoperusteista syntyy erimielisyyttä, niistä päättää hakemuksesta rakennusvalvontaviranomainen.

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 osoittava ohjaus on sijoitettava myös kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Osoitenumeron tulee olla asemakaava-alueella valaistu ja muilla alueilla heijastava.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Osoitemerkintä on kiinteistön omistajan vastuulla.

RAKENNUSJÄRJESTYS

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. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä 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 6 metriä, pari-, rivi- ja kerrostalotonteilla 8 metriä.

Tontille tai rakennuspaikalle johtavan ajoyhteyden on kantavuudeltaan ja muodoltaan mahdollistettava paloauton pääsy riittävän lähelle rakennusta. Sairaankuljetusajoneuvon 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 alaoksiston 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. Autopaikan tulee olla vähintään 2,7 metriä leveä.

Jos rakennusta varten on autopaikkoja, niistä riittävän määrän, kuitenkin vähintään yhden, on oltava tarkoitettu liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön käyttöön. Tällaisen autopaikan on oltava vähintään 3 600 millimetriä leveä ja vähintään 5 000 millimetriä pitkä ja se on merkittävä liikkumisesteisen henkilön tunnuksella. Tässä momentissa säädetty ei koske omakotitaloa, paritaloa eikä kaupunkipientaloa. 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 (asetus 241/2017).

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopautojen tms. moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden

RAKENNUSJÄRJESTYS

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.

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.

4.8. Jätehuollon järjestäminen

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten. Jätehuollosta on määrätty tarkemmin Joensuun alueellisen jätelautakunnan 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 (selvitettävä etäisyysvaatimukset voimassa olevista asetuksista tai ohjeista)
- sijoitu tonttiliittymän näkemäalueelle eikä katu- tai muulle yleiselle alueelle
- haittaa pihan tai kadun muita toimintoja

Jokaisen kiinteistön on liityttävä järjestettyyn jätehuoltoon ennen kiinteistön käyttöönottoa.

5. Rakentaminen asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella

5.1. Rakennuspaikka asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseensa sopiva ja pinta-alaltaan vähintään 3 000 m² (0,3 ha); yleiseen viemäriin liitettävillä kiinteistöillä vähintään 2500 m² (0,25 ha).

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

RAKENNUSJÄRJESTYS

Kavio- ja sorkkaeläinten pitoon soveltuvan rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 20 000 m² (2,0 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 kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jossa on enintään kaksi asuntoa tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m².

Jos vanhalla maatalouskäytössä olleella rakennuspaikalla on olemassa olevia tuotantorakennuksia, voidaan näiden lisäksi sallia asuinrakennukselle ja asumista palveleville talousrakennuksille yhteenlaskettua kerrosalaa enintään 300 m².

Maatalouskäytössä olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 2000 k-m².

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilatilakeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

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 (Alueidenkäyttölaki 16 §)

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 (Rakentamislaki 46 §)

Suunnittelutarvealuetta ovat liitekartalla osoitetut alueet, lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole toisin määrätty. Alueidenkäyttölain mukaan ko. alueen osoittaminen suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta rakennusjärjestyksen voimaantulosta. Lisäksi näiden rakennusjärjestyksessä määriteltujen alueiden lisäksi sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella (RakL 46 §) voivat tulla harkittavaksi myös AKL 16 §:n perusteella, eli muuallakin kuin rakennusjärjestyksessä esitetyn kartan alueella.

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

RAKENNUSJÄRJESTYS

- 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. Ei koske talousrakennuksen rakentamista olemassa olevalle rakennuspaikalle samaan pihapiiriin, jossa on asuinrakennus, olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Ranta-alueilla on alueidenkäyttölain mukainen kieltä rakentaa ilman rakentamisluvan myöntämisen perusteena käytettävää kaavaa. Uuden rakennuksen rakentaminen rakentamattomalle alueelle, jolla ei ole rakentamisluvan myöntämisen perusteena käytettävää kaavaa, vaatii myönteisen poikkeamisluvan ranta-alueen suunnittelutarpeesta, myös olemassa olevan asuinrakennuksen korvaaminen vaatii poikkeamisluvan hakemisen (AKL 72 §).

Uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m² (0,5 ha) ja vähintään 2500 m² (0,25 ha), mikäli kiinteistö liitetään yleiseen viemäriin.

Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 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 rantaerosio. Mikäli alueella sijaitsee vesiväylämerkkejä, on ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä selvítettävä Väyläviraston lausunnon tarve.

6.2. Rakentamisen määrä ranta-alueella

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen, kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikan suurin sallittu rakentamisen määrä on 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m².

RAKENNUSJÄRJESTYS

6.3. Alin rakentamiskorkeus vesistön ranta-alueella

Rakennettaessa vesistön ranta-alueelle tai muulle alavalle alueelle tulee huomioida tulvan vaara. Rakennuskohteen korkeusaseman määrittelyn lähtökohtana on vesistökohtainen mitoitusvedenkorkeus ja siihen lisättävät rakennuspaikkakohtaiset lisäkorkeudet. Rakennuksen kapillaarisen veden nousun katkaisevan rakennekerroksen alapinnan korkeustason on oltava vähintään näin määritellyllä korkeustasolla. Ohje rakennuspaikkakohtaisten lisäkorkeuksien määrittämiseen on ympäristöoppaassa ”Tulviin varautuminen rakentamisessa” (Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, ympäristöministeriö, maa- ja metsätalousministeriö; Helsinki 2014).

Mitoitusvedenkorkeutena käytetään keskimäärin kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan korkeutta (HW 1/100), kerran 50 vuodessa esiintyvän tulvan korkeutta (HW 1/50) lisättynä 0,3 metrillä tai muuta perusteltua arviota tulvakorkeudesta, jos HW 1/100- tai HW 1/50-lukema ei ole tiedossa. Tieto tai perusteltu arvio mitoitusvedenkorkeudesta on saatavissa valtion ympäristöviranomaiselta.

Seuraavassa on lueteltu kunnan tärkeimpien vesistöjen osalta ne korkeustasot, joilla rakennuksen kapillaarisen veden nousun katkaisevan rakennekerroksen alapinnan korkeustason on vähintään oltava. Käytetty korkeusjärjestelmä on (N2000). Lukemiin on lisättävä aaltoiluvара, jos rakennuspaikan ominaisuudet sitä edellyttävät.

Alin rakentamiskorkeus N2000 (maanvaraisen alapohjarakenteen kapilaarikatkon alapinta)	
Iso Polvijärvi	+101,83
Juojärvi	+102,03
Korpijärvi	+105,33
Kuorinka	+88,43
Leinonen	+96,33
Pyhäselkä	+77,50
Suurijärvi	+113,93
Sysmäjärvi	+87,33
Viinijärvi	+80,33

Tuulettuvat alapohjarakenteet ja pilariperustukset on rakennettava siten, että ylävedenpinnan taso ei ulotu alapohjarakenteisiin.

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

RAKENNUSJÄRJESTYS

Etäisyysvaatimuksien osalta noudatetaan ensisijaisesti alueella voimassa olevaa kaavaa, joka voi tarkemman kaavan puuttuessa olla myös seudullinen yleiskaava

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 rakentamisluvan myöntämisen perusteena, noudatetaan Joensuun seudun yleiskaavan mukaisia etäisyysmääräyksiä. Etäisyydestä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa.

Rakennuksen tai rakennelman etäisyys kiinteistön rajaan, 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 huomaamattomaan paikkaan. Venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden ja pinta-ala enintään 30 m².

6.4. Laiturit

Oman kiinteistön kohdalla sijaitsevalle vesialueelle saa rakentaa enintään 20 metriä pitkän ja enintään 30 m²:n suuruisen laiturin. Tätä suurempi laiturin 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 300 k-m².

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 m² 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 väriykseltään olla yhteneväisiä päärakennuksen kanssa (asemakaava-alueella).

Rakennukset, katokset sekä muut vastaavat on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle riippumatta siitä, edellyttävätkö ne rakentamislupaa.

Kadunpuoleisen rakennusalueen rajan ja tontin eturajan väliin saa kuitenkin sijoittaa enintään 8 m²:n suuruisen jätekatoksen.

RAKENNUSJÄRJESTYS

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. Luontoarvojen huomioiminen**

Rakentamisessa on turvattava luontoarvojen säilyminen. Luonnonsuojelua koskeva lainsäädäntö ja suojelupäätökset on huomioitava rakentamisessa. Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eliölajien (esimerkiksi saimaannorppa, liito-orava, viitasammakko, lepakot) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää (LSL 78 §). Erillisellä päätöksellä suojellun luontotyyppin (esimerkiksi hiekkarannat, jalopuumetsiköt, kedot, tervaleppämetsät) esiintymää ei saa hävittää tai heikentää (LSL 64 §). Tiukasti suojeltuja luontotyyppisiä (serpentiinikalliot, -kivikot ja soraikot) ei saa hävittää eikä heikentää (LSL 65 §). Jos rakennushanke todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura-alueen luontoarvoja, on vaikutukset arvioitava (LSL 35 §). Hävittämis- ja heikentämiskiellot koskevat myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista.

8.2. Arvokas kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristön vanhimman kerrostuman muodostavat muinaisjäännökset, jotka ovat muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja. Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta 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, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopimattomalla rakentamisella turmella alueelle tyyppisiä 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.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Kulttuuriympäristön kannalta arvokkailla alueilla on suositeltavaa noudattaa alueen aikakauteen tyypillistä kasvillisuutta ja säilyttää vanhoja kasveja. Maisemallisesti merkittävän puun poistaminen edellyttää puun kunnon arviointia.

Rakennuksen korjaamiseen tai laajentamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos korjataan tai muutetaan suojeltua tai historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen arvoille (RakL 42.3 §). Mikäli suojeltujen rakennusten julkisivun ja katon värisävyn sekä materiaaliin tehdään muutoksia, on muutoksille haettava rakentamislupa ja muutoksista pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

8.3. Rakentaminen pohjavesialueilla

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 vaatii ennen rakentamisluvan hakemista vesilain mukaisen luvan.

8.4. Pilaantuneet 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. Yksittäisiä alle 10 m (maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa muilla alueilla kuin alueilla, jotka rajoittuvat Puolustusvoimien vakituksessa käytössä oleviin alueisiin.

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.

RAKENNUSJÄRJESTYS

8.7. Kaivosten vaikutusalueet

Mikäli luvanvarainen rakentaminen sijoittuu kaivostoiminnan vaikutusalueelle, tulee ennen luvan myöntämistä tarvittaessa hankkia kaivosviranomaisen lausunto maankäyttöön liittyvien rajoitusten selvittämiseksi.

8.8. Voimajohtoalueet

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon haltijalta ennen rakentamisluvan hakemista.

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.

Aita on pidettävä siistinä ja työmaan edustalla oleva katualue jalankululle 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, eikä yleistä aluetta, kuten puistoa, 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 viivytyksettä.

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 rakennusvalvontaviranomaisen sopivaksi katsomalla tavalla. Havaitut puutteet on poistettava rakennusvalvontaviranomaisen asettamassa määräajassa. Edellä mainituista toimenpiteistä päättäessään rakennusvalvontaviranomaisen on otettava huomioon 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. Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhaku huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske). Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa ollut Liperin kunnan rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt 19.12.2011.