

**KONTIOLAHDEN KUNNAN
RAKENNUSJÄRJESTYS**

LUONNOS

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 |
| 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 | 12 |
| 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..... | 14 |
| 3.9 | Johdot ja rakenteet | 15 |
| 3.10 | Radonin huomioiminen..... | 15 |
| 3.11 | Kasvihuone..... | 15 |
| 4 | Piha-alueen rakentaminen | 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 |
| 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..... | 22 |
| 6.4 | Laiturit | 23 |
| 7 | Rakentaminen asemakaava-alueella | 24 |
| 7.1 | Rakentamisen määrä asemakaava-alueella | 24 |
| 7.2 | Taloussrakennukset ja rakennelmat..... | 24 |
| 7.3 | Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle | 24 |
| 8 | Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia | 25 |
| 8.1 | Arvokas kulttuuriympäristö | 25 |
| 8.2 | Rakentaminen pohjavesialueilla | 25 |
| 8.3 | Saastuneet alueet | 26 |
| 8.4 | Melualueet | 26 |
| 8.5 | Puolustusvoimien ja rajavartiolaitoksen vakituksessa käytössä olevat alueet 26 | |
| 8.6 | Kaivosten vaikutusalueet | 26 |
| 9 | Rakennus- ja purkutyön aikaiset järjestelyt..... | 27 |
| 9.1 | Hankkeesta tiedottaminen ja lähiympäristön suojaaminen | 27 |
| 9.2 | Työmaan purkaminen ja siistiminen | 27 |
| 10 | Erinäiset määräykset ja liitteet | 28 |
| 10.1 | Määräysten valvonta ja noudattaminen | 28 |
| 10.2 | Rakennusjärjestyksen liitteet | 28 |
| 10.3 | Voimaantulo | 28 |

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 kestävää kehitystä sekä huomioidaan olemassa oleva luonto.

Rakentamislain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta, jonka alaisena toimii rakennusvalvonta.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä rakennusvalvonnan taksassa.

1.3 Rakennusten suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat

Rakennuksen suunnittelijoiden, toteuttajien ja valvojien tulee olla päteviä ja ammattitaitoisia. Rakentamislupaa vaativissa hankkeissa suunnittelijoiden ja työnjohtajien on esitettävä tarvittaessa pätevyytensä, ammattitaitonsa ja työhön varaa-mansa aika rakennusvalvontaviranomaiselle.

1.4 Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi ympäristölautakunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää 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.

Kaikista yli 30 metrin korkeuteen maanpinnasta ulottuvista lentoesteistä tulee pyytää lausunto Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta.

Asunto-osakeyhtiöissä tehtäville toimenpiteille tulee olla taloyhtiön suostumus.

1.6 Määritelmiä

| | |
|--|---|
| katos | katettu rakennelma, jonka yhteenlasketusta seinäpinta-alasta on avointa vähintään 30 % |
| kerrosala | rakennuksen ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettava pinta-ala. Kellari ja ullakotilaa lasketaan kerrosalaan vain, mikäli tiloihin sijoitetaan tai voidaan sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja |
| rakennelma | kevytrakenteinen, siirtokelpoinen rakennuskohde, kuten pienet, enintään 6 neliöiset, vajat, kasvihuoneet, lasten matoilla olevat leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet kuten puistomuuntamot |
| rakennuksen/ rakennelman pinta-ala | ulkoseinien ja katoksen pilarilinjan mukaan laskettava ala; kerrosala + katoksen ala |
| rakennus | erillinen, kiinteä, paikallaan pysyväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa |
| rakennuskohde | rakennus, rakennelma tai erityistä toimintaa varten varattava alue, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on huomioitava olennaisia teknisiä vaatimuksia |
| rakennuspaikka | voimassa olevassa kaavassa, sijoittamisluvassa tai poikkeamisluvassa rakentamiseen hyväksytty alue |

| | |
|-----------------------|---|
| rakentamislupa | rakentamiseen tarvittava lupa, joka koostuu sijoittamisen edellytysten sekä toteuttamisen edellytysten tarkastelusta |
| ranta-alue | leveydeltään 100–200 metriä oleva maakaista, joka rajoittuu vesistöön |
| piha-alue | päärakennuksen välittömässä läheisyydessä, noin 30–50 metrin säteellä oleva alue. Maaseudun tilakeskuksissa 100 metriä päärakennuksesta. |
| sauna | rakennus, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunomista palvelevia tiloja; saunarakennuksessa voi olla takka mutta ei keittiötä (hella) |
| sijoittamislupa | sijoittamisen edellytysten arviointi erillisessä lupamenetelyssä |
| 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
- sijoittamislupa
- rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus
- maisematyölupa
- poikkeamislupa

2.1 Rakentamislupa

Rakentamislupaa edellyttävät toimenpiteet on esitetty taulukossa.

Mikäli taulukossa määritelty raja-arvo (=kerrosala + 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. jassausauna, saunalautta tai asuntovaunu.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin. 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 jäljellä 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.

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

| TOIMENPIDE | Asemakaava- alueet ja ran- ta-alueet | Muut alueet |
|---|--|-------------------------|
| 1. RAKENNELMA, RAKENNUS | | |
| Asuinrakennus (myös loma-asunnot) | R | R |
| Erillinen rakennus, jonka pinta-ala katoksineen on vähintään 30 m ² tai tilavuus vähintään 120 m ³ | R | R |
| Erillinen katos, jonka pinta-ala 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 |
| 2. YLEISÖRAKENNELMA | | |
| Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi henkilöä ja joka on paikallaan yli 1 kk | R | R |
| 3. ERILLISLAITE | | |
| Aurinkosähköjärjestelmät, joiden teho on yli 10 kW | R | R |
| Masto, piippu, tuulivoimala tms. (vähintään 30 metriä korkea) | R | R |
| Säiliö, siilo, lantala tms. | Yli 10 m ³ R | Yli 30 m ³ R |
| Hiihtohissi | R | R |
| 4. VESIRAJALAITTE | | |
| Yli 20 metriä pitkä tai yli 30 m ² suuruinen laitur. Silta, aallonmurtaja, kanava tms. | R | R |
| 5. MAINOSTOIMENPIDE | | |
| Valaistu mainoslaitte, jonka pinta-ala on vähintään 2 m ² | R | R |
| 6. AITAAMINEN | | |
| Yli 1,5 metriä korkea aita | R | R |
| 7. ERITYISTÄ TOIMINTAA VARTEN RAKENNETTAVA ALUE | | |
| Erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle, kuten varastointialue, paikoitusalue, urheilukenttä, aurinkopaneelikenttä tai melueste | R | R |
| 8. MAALÄMPÖKAIVO TAI LÄMMÖNKERUUPUTKISTO | | |
| Maalämpökaivo tai lämmönkeruuputkisto | R | R |
| 9. KORJAUS- JA MUUTOSTYÖ | | |
| Kattomuodon muuttaminen | R | R |
| Savuhormi asuinrakennukseen tai lämmityskattilan asentaminen (esim. öljy-, puu- tai pellettijärjestelmän rakentaminen) | 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 terveellisyyden tai turvallisuuden | 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 vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen tai rakennuksen ja energia- ja ympäristövaikutuksiin | R | R |
| Muutostyö, jolla on vaikutusta terveellisyyteen ja turvallisuuteen esim. uuden wc:n, pesuhuoneen tai saunan rakentaminen, autotallin tai varaston muuttaminen asuintilaksi | R | R |

2.2 Sijoittamislupa

Sijoittamisen edellytykset tarkastellaan rakentamisluvan yhteydessä tai 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 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 hakijan selvitystä rakennuksen tai sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta käsiteltäessä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta tai purkamisilmoitusta.

2.4 Maisematyölupa

Maisematyölupa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, sekä alueilla, joilla on voimassa rakennuskielto kaavan laatimista varten. 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.

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, ulkoverhoukseltaan ja väreiltään sekä muulta ulkoasultaan soveltua noudatettuun rakennustapaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäröivään maisemaan sekä kylä- ja taajamakuvaan sopuisuutena 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 väritykseen.

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.

Soveltuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi arvioituilla alueilla.

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

3.2 Rakennusten sijoittuminen ja korkeusasema

Rakennuksen tai rakennelman etäisyyden kiinteistön rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen korkeus, kuitenkin vähintään 4 metriä, ellei voimassa olevassa asemakaavassa toisin määrätä, ja vähintään 8 metriä naapurikiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta. Omalla kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien välisen etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä, ellei paloturvallisuus tai muut rakentamisen määräykset toisin edellytä. Rakennusten tai rakennelmien sijoittaminen alle 8 metrin etäisyydelle voi edellyttää palo-osastoinnin rakentamista.

Asuinhuoneen pääikkunan eteen on jätettävä rakentamatonta tilaa vähintään 8 metrin etäisyyteen asti.

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.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen 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.

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 vesistöistä. 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 lattiataason 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.

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

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. Rakennuksen katolle asennettaessa aurinkopaneelit on asennettava lappeen suuntaisesti.

3.8 Teknisten laitteiden sijoittaminen

Teknisten laitteiden valinnassa, asennuksessa ja sijoittamisessa on huomioitava laitemelu. Laitteen asentaminen ei saa heikentää maisemaa, rakennuksen mahdollisia suojeleuarvoja eikä aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille.

Asemakaava-alueella teknisten laitteiden, kuten ilmalämpöpumppujen, vesi-ilmalämpöpumppujen ja pientuulivoimaloiden asentamisesta rakennuksen julkisivuun ja piha-alueelle on oltava yhteydessä kunnan 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. Rakentamiseen ryhtyvä selvittää radonpitoisuuden ennen loppukatselmuksen tilaamista uusissa asuinrakennuksissa ja työtiloissa.

3.11 Kasvihuone

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

4 Piha-alueen rakentaminen

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 korkeus-asemiin. 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. 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 soviteltava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häikäise alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

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.

4.3 Aitaaminen

Pientalo- ja rivitalotontti on rajattava aidalla, jollei asemakaava toisin määrää tai jollei perustellusta syystä muuta johdu. 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 rajoitettuja 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 osoittava ohjaus on sijoitettava myös kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

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

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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus).

Asemakaava-alueilla asumiseen tarkoitettulle tontille on sallittua rakentaa yksi kadulle tai tielle johtava ajoneuvoliittymä. Rakennuslupaviranomainen 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 5 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 alaoksisen karsinta on ulotettava vähintään 2,5 metrin korkeuteen saakka. Istutusten hoitotoimet on tehtävä vuosittain siten, että istutukset eivät peitä näkemäalueita eivätkä ulotu katualueelle.

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. Pari-

taloa 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 auto-paikoilta sekä rakennuspaikan rajalta on oltava liikkumisesteisille soveltuva kulku-väylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

Uusien asuinrivitalo- ja asuinkerrostalokohteiden sekä teollisuus- ja toimistoraken-nusten sähköjärjestelmissä on varauduttava sähköautojen lataamiseen. Asumiseen tarkoitettulla kiinteistöllä on tehtävä tarvittavat varaukset sähkökeskustilassa ja va-rausputkina vähintään hidaslatausjärjestelmän toteuttamiseksi vähintään 90 % au-topaikoista (teollisuus- ja liikerakennuksissa vähintään 30 %) ja peruslatausjärjes-telmän toteuttamiseksi vähintään 10 % autopaikoista.

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

Rakennuspaikka on suunniteltava siten, että ajoneuvot pystytään kääntämään ton-tin 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 asuinhuo-neistossa. Mikäli sähköpyörien lataus pyörävarastossa sallitaan, on pyörävarasto palo-osastoitava sekä varustettava palovaroittimella ja alkusammutusvälineillä.

Moottorilla varustettua polkupyörää, jonka teho on yli 250 W, käsitellään moottori-ajoneuvona.

5 Rakentaminen asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella

5.1 Rakennuspaikka asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella

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

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 m². Olemassa olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on kuitenkin vähintään 250 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 maatilan tilakeskukseen saa 1 momentissa mainitun asuinrakennuksen lisäksi rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m², sekä maatilatalouden harjoittamiseen tarkoitettuja tuotanto- ja talousrakennuksia.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennuslupaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan 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.

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 alueidenkäyttöisten 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 osoitetut alueet, 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 kaavoittamattomalle ranta-alueelle vaatii lautakunnan poikkeamispäätöksen.

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.

6.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen, kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 4 päärakennuksen käyttötarkoitukseen liittyvää talousrakennusta mukaan lukien rakennukset ja rakennelmat, jotka eivät kokonsa puolesta edellytä rakentamisluvan hakemista.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 m².

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. Rakennuksien ja rannan välinen puusto tulee säilyttää suojametsänä.

Yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m², saa rakentaa 15 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, milloin se jätevesien

käsittelyn osalta on mahdollista. Katetun terassin koko rantasaunoissa, jotka sijoitetaan 15–25 metrin päähän rannasta, saa olla enintään 15 m².

Katoksineen enintään 20 m² suuruiset rakennukset ja rakennelmat (esim. grillikatos tai rantasaunaa palveleva puuliiteri) on sijoitettava vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

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.

Asuinrakennuksen ja muiden kuin edellä kuvattujen talousrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa.

6.4 Laiturit

Omalle kiinteistölle saa rakentaa **yhden** 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 . Ellei kaavassa ole muutoin määrätty, saa tontille asuinrakennuksen lisäksi rakentaa enintään 4 päärakennuksen käyttötarkoitukseen liittyvää talousrakennusta mukaan lukien rakennukset ja rakennelmat, jotka eivät kokonsa puolesta edellytä rakentamisluvan hakemista.

Rakentamisessa on huomioitava myös viherkerroin. Ellei kaavassa ole muutoin määrätty, rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 %.

Teollisuus- ja liiketonttien osalta käytetään tehokkuuslukua $e=0,4$.

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 väriykseltään 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 kohutonta 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 laitosrakentamista, kuten Kontioniemen entinen parantola, Paiholan sairaala, Onttolan varuskunnan alue sekä Kontiorannan entisen varuskunnan alue.

Kulttuuriympäristön vanhimman kerrostuman muodostavat muinaisjäännökset, jotka ovat muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja. Museovirastolta 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 rakennustyyliltään, materiaaleiltaan ja väritykseltään 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.

8.2 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 voi pohjavesialueella vaatia ~~aluehallintoviraston~~ vesilain mukaisen luvan.

8.3 Saastuneet alueet

Sellaisilla alueilla, joilla on epäiltävissä, että maaperä on pilaantunut, on rakentamislupahakemukseen liitettävä selvitys suoritetuista maaperätutkimuksista. Tarvittaessa näillä alueilla voidaan edellyttää ennen rakennustöiden aloittamista maanvaihtoa tai muita toimenpiteitä, joilla maaperässä oleva haitta poistuu.

8.4 Melualueet

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

8.5 Puolustusvoimien ja rajavartiolaitoksen vakituksessa käytössä olevat alueet

Tuulivoimaloiden rakentamisessa tulee huomioida niiden mahdolliset haittavaikutukset ilmailuvalvontatutkiin. Yksittäisiä alle 10 m (maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa muilla alueilla kuin alueilla, jotka rajoittuvat Puolustusvoimien vakituksessa käytössä oleviin alueisiin. Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee pyytää Puolustusvoimilta erillinen lausunto.

8.6 Kaivosten vaikutusalueet

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

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 sovelluttava ympäristöön. 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 rakennustöissä 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 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 lautakunnan sopivaksi katsomalla tavalla. Havaitut puutteet on poistettava ympäristölautakunnan asettamassa määräajassa. Edellä mainituista toimenpiteistä päättäessään ympäristölautakunnan on otettava huomioon tontin tai rakennuspaikan sijainti ja merkitys yleiselle ympäristökuvalle.

Erityisestä syystä voidaan myöntää poikkeus tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä rakentamislain mukaisesti. Poikkeamista on haettava erillisellä hakemuksella ja sen käsittelee hallintosäännössä määrätty viranomainen.

10.2 Rakennusjärjestyksen liitteet

Tämän rakennusjärjestyksen liitteenä 1 on suunnittelutarvealueiden rajauskartta.

10.3 Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan x.x.xxxx (aikaisintaan 1.1.2025). Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa ollut Kontiolahden kunnan rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt 8.6.2020.