

2025

KANGASNIEMEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnanvaltuusto 9.12.2024

Kunnanhallitus 25.11.2024

Rakennuslupajaosto 1.10.2024



Kangasniemi
KAUNIS JA UUDISTUVA

Sisällysluettelo:

- 1. Soveltamisala ja viranomaiset**
 - 1.1 Soveltamisala
 - 1.2 Rakennusvalvontaviranomainen
 - 1.3 Määritelmiä
- 2. Lupajärjestelmät**
 - 2.1 Rakentamislupa
 - 2.2 Sijoittamislupa
 - 2.3 Maisematyölupa
 - 2.4 Rakennuksen purkamislupa
 - 2.5 Poikkeamislupa
 - 2.6 Luvasta vapautetut kohteet ja niitä koskevat määräykset
- 3. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen**
 - 3.1 Sijoittuminen
 - 3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan
 - 3.3 Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema
 - 3.4 Ympäristön hoito ja valvonta
 - 3.5 Aitaaminen
 - 3.6 Piha-alue ja pihamaa
 - 3.7 Tontin rajan ylittäminen
 - 3.8 Osoitemerkintä
- 4. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, lukuun ottamatta ranta-aluetta**
 - 4.1 Rakennuspaikka
 - 4.2 Rakentamisen määrä
- 5. Rakentamisen sijoittuminen**
 - 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueilla
 - 5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueilla
 - 5.3 Rakentamisen vähimmäisetäisyydet rantaviivasta
- 6. Suunnittelutarvealue**
- 7. Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen**
- 8. Hyvä rakentamistapa**
 - 8.1 Rakennuksen elinkaari ja kestävä rakentaminen
 - 8.2 Ennakoiva rakentaminen
 - 8.3 Rakennustyönjohto
- 9. Maalämmön rakentaminen**
- 10. Asemakaavoja täydentävät määräykset**
- 11. Rakennustyön aikaiset järjestelyt**
- 12. Jätehuolto**
- 13. Määräysten valvonta, noudattaminen, poikkeaminen**
 - 13.1 Määräyksistä poikkeaminen
 - 13.2 Voimaantulo

Kangasniemen kunnan rakennusjärjestys

1 SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 SOVELTAMISALA

Rakentamislaisissa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Kangasniemen kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (RakL 17 § 4 mom).

Kangasniemen kunnan tavoitteena on rakentamisen ohjauksellaan luoda toimiva, viihtyisä ja turvallinen elinkeino-, asumis- ja vapaa-ajan ympäristö, sekä omalta osaltaan ohjata ja valvoa laadukkaan rakennetun ympäristön hoitoa ja ylläpitämistä.

Rakentaminen muuttaa ympäristöään pysyvästi. Tällöin paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa tavoitteena on myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioitaessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisyyttä, turvallisuutta, ekologisuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, energiatehokkuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta.

Rakentamisen keskeiset lähtökohdat esitetään asema- ja yleiskaavojen kaavamääräyksissä, joihin on saatettu liittää tarkempia rakentamistapaohjeita. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät asema- ja yleiskaavoja ja antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle.

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rakennuslupajaosto. Sen alaisena toimii rakennusvalvontatoimisto / rakennustarkastaja.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä ja erillisissä delegointiluetteloissa.

1.3 MÄÄRITELMIÄ

Rakennuspaikka

Tässä rakennusjärjestyksessä käytetään nimitystä rakennuspaikka sekä asemakaavan tai erillisen tonttijaon mukaisesta tontista että tilan, määrääalan tai muun vastaavan maa-alueen muodostamasta rakennuspaikasta.

Rakennuspaikan rantavyöhyke

Rantaan rajoittuvan rakennuspaikan alue, joka ulottuu 10 metriä rantaviivasta.

Rantavyöhyke

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan jokeen, järveen, lampeen tai vastaavaan vesistöön rajoittuvaa aluetta, joka ulottuu pääsääntöisesti 200 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rantaetäisyys

Rakennuksen etäisyys mitataan vaakamittana rakennuksen kokonaisalaan luettavasta tai rakennuksen pohjapinta-alaan kuuluvasta lähimmästä pisteestä keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan.

Pihapiiri

Pihapiiri on rakennuspaikkaan kuuluva alue, jossa rakennukset muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jota ei voi jakaa eri kiinteistöiksi tai niiden osiksi.

Asuinrakennus

Asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus, jossa voi muun muassa oleskeluun, lepoon, varastointiin, hygieniaan ja ruuanlaittoon kiinteällä keittiövarustuksella (mm. hella) suunniteltuja tiloja.

Rakennus

On erillistä kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa.

Väliaikainen rakennus

Rakennus on väliaikainen, jos se sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysytettäväksi paikallaan enintään 10 vuotta.

Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen voi poiketa tässä laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetystä.

Väliaikaisen rakennuksen sallittavuuden harkintaan vaikuttavat kaavoituksen ja luonnonsuojelun tavoitteet, rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Väliaikainen rakennus ei saa johtaa merkittävään rakentamiseen.

Aitta

Aitta on majoituskäyttöön tarkoitettu tulisijaton rakennus, pohjaratkaisultaan ja julkisivuaukotukseltaan päärakennuksen apurakennukseksi tarkoitettu rakennus, joka kuuluu samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa.

Parvi

Parvi on huoneeseen kuuluva varsinaista lattiaa korkeammalla oleva avoin tila, jonka alle yleensä jää tilaa. Nukkumaparven osalta on huomioitava varapoistuminen. Käynti parvelle tapahtuu sisätiloista.

Rantasauna

Rantasauna on yksikerroksinen rakennus, jossa sallitaan alle 160 cm korkuinen parvi sekä katettu terassi. Kerrosala saa olla enintään 35 m² ja saunatilojen (löyly-, pesu- ja pukuhuone) tulee muodostaa yli puolet rakennuksen kerrosalasta. Saunassa voi olla takka muttei ruuanlaittomahdollisuutta.

Vierasmaja

Vierasmaja on majoituskäyttöön tarkoitettu yksikerroksinen talousrakennus, tarvittaessa tulisijalla, lämmitysjärjestelmällä ja peseytymistilalla varustettu enintään 40 k-m² rakennus, joka kuuluu samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Vierasmajassa sallitaan alle 160 cm parvi sekä katettu terassi. Rakennuksen kokonaisala saa olla enintään 65 m². Rakennuksessa ei saa olla ruoanlaittomahdollisuutta (kiinteä hella).

Rakennuspaikkaa, jossa on lomarakennus ja vierasmaja, ei saa jakaa maanmittaustoimituksella eri kiinteistöiksi, jos vierasmaja ja päärakennus tulevat jaossa eri kiinteistöille, ellei jakaminen perustu kiinteistöllä voimassa olevassa asema- tai yleiskaavassa tai poikkeamispäätöksessä muodostettuun rakennuspaikkaan. Rakennuspaikalla saa olla yksi vierasmaja.

Venekatos / -vaja

Yksiosastoinen rakennus, jossa saa säilyttää veneilyyn ja kalastukseen tarkoitettuja välineitä ja jonka rakennusala saa olla korkeintaan 40 m². Rakennuspaikalle voi rakentaa yhden maisemaan, väritykseltään ja kooltaan soveltuvan venekatoksen/ -vajan.

Pohjapinta-ala

Rakennuksen pohjapinta-alaan lasketaan rakennuksen katetun osan peittämä maa-ala. Katettuun osaan ei lasketa pilari-palkkilinjan tai seinän ulkopuolista pituudeltaan tavanomaista räystäsrakennetta.

Tilavuus

On tila, jota rajoittavat ulkoseinien ulkopinnat, alapohjan alapinta ja yläpohjan yläpinta.

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. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran. (RakL 9 §).

Rakennuksen kerrosalaa koskevat tämän rakennusjärjestyksen määräykset koskevat myös talousrakennuksia ja vastaavia rakennuksia siitä riippumatta onko niissä lämmitys tai lämmöneristys.

Kokonaisala

Kokonaisala kuvaa koko rakennuksen laajuutta. Kokonaisalaan lasketaan yhteen kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala ulkomitoin käyttötarkoituksesta riippumatta. Mukaan ei lasketa parvekkeita tai katoksia.

Kerros

Rakennuksen kerros on kokonaan tai pääosin maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääosin maanpinnan alapuolella ja ullakko pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjaa ylempänä kerroksen yläpuolella.

Rakennelma

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet ja laitteet kuten pienet alle 5 m² pihavajat, kasvihuoneet, jätekatokset, grillikatokset, maakellarit. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

2 LUPAJÄRJESTELMÄT

Rakentamislain viidennessä luvussa on esitetty rakentamisen luvanvaraisuus. Lupamuotoja rakennuskohteissa ovat:

- rakentamislupa
- sijoittamislupa
- maisematyölupa
- rakennuksen purkamislupa
- poikkeamislupa

2.1 RAKENTAMISLUPA

Rakentamislaki 42 §:

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- asuinrakennus
- kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus
- kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
- vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite
- energiakaivo
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

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

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

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

Yllä mainittujen rakennuskohteiden lisäksi rakentamislupa tarvitaan:

- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen luokitellulla pohjavesialueella
- huoneistojärjestelyn muuttamiseen (asuin- tai toimitilahuoneiston yhdistäminen tai jakaminen)
- maalämmön keruupiirin asentaminen maaperään tai vesialueelle
- ≥ 1 MW:n aurinko- tai tuulivoimalan rakentaminen
- asuntolaivan tai vastaavan pitämäinen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen veneilyyn
- kattomuodon muuttaminen

Sellaiset rakennuskohteet, rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä on rakennettava säädösten ja määräysten mukaisella tavalla ja etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, huomioitava mahdolliset kaavamääräykset ja niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa. Rakennuttajalla on siten erityinen huolehtimisvelvoite rakennuskohteen toteutuksesta. Tulee huomioida maantielain (2005/503) säännökset suoja- ja näkemäalueesta sekä tievarsimainonnasta (44 §, 45 §, 46 § ja 52 §).

2.2 SIJOITTAMISLUPA

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, on lupahakemukseen liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida RakL44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massasta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

2.3 MAISEMATYÖLUPA

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta niihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa (toimenpiderajoitus). Toimenpiderajoitus koskee kaavoitettuja alueita seuraavasti: Ranta-asemakaavoihin, jotka ovat tulleet voimaan ennen 1.5.2017, sovelletaan 1.1.2025 voimaan tullutta RakL 53 §.

Kangasniemen yleiskaava-alueilla, joilla yleiskaavassa on määräys maisematyöluvasta, puunkaato on vähäinen toimenpide eikä maisematyölupaa tarvita, kun:

- kyseessä on kasvatushakkuu sekä taimikonhoito
- aukko- / harvennushakkuun alue on alle 1 ha, eikä sijoitu 100 metrin rantavyöhykkeelle tai maisemassa näkyvänä mäkiselle lakialueelle

Kangasniemen asemakaava-alueilla puunkaato on vähäinen toimenpide eikä maisematyölupaa tarvita, kun kaikki seuraavat ehdot täyttyvät: toimenpiteessä kaadetaan yksittäiseltä rakennuspaikalta puita enintään viisi (5) kappaletta ja rakennuspaikalle jää riittävästi suojapuustoa eikä puita ole kaadettu viimeisten kolmen vuoden aikana keskimäärin 3 kpl/a enempää ja kyseessä ei ole yksittäinen merkittävä maisemapuu tai puurivi tai -ryhmä ja puu ei ole suojeltu. Muissa tapauksissa rakennusvalvonta arvioi toimenpiteen vähäisyyden ja maisematyöluvan tarpeen.

Vähäinen maanrakennustyö, alle 500 m³ (kiintokuutio) on vapautettu maisematyölupamenettelystä. Rakennushanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin ei maisematyölupaa tarvita. Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa tarkoitettu lupa.

2.4 RAKENNUKSEN PURKAMISLUPA

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen

tai muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävänä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. Purkamisluvan edellytyksenä on rakentamislain 56 §:n mukaisesti myös, ettei purkaminen saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määrästä. Selvitystä ei kuitenkaan edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen. Sellaisessa uuden rakennuksen rakentamishankkeessa, johon ei sisälly purkamista, on ilmoitettava arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määrästä, toimituspaikoista ja käsittelystä. Myös uuden rakennuksen rakentamishankkeen selvitykseen on lisättävä tiedot syntyneistä rakennusjätteistä. Rakennus- ja purkujätteen erilliskeräysvelvollisuudesta säädetään jätelain (646/2011) 15 §:ssä ja sen nojalla annetuissa säännöksissä.

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, on purkamisesta ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle kirjallisesti 30 pv ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Purkamisluvan edellytyksiä säädetään rakentamislain 56 §:ssä.

2.5 POIKKEAMISLUPA

Rakentamis- ja alueidenkäyttölaissa säädettyihin tai sen nojalla annettuihin säännöksiin, määräyksiin, kieltoihin ja muihin rajoituksiin voi hakea poikkeusta (RakL 57 §). Useimmiten poikkeamista haetaan rantavyöhykkeelle rakentamisesta ilman ranta-asema- tai yleiskaavaa sekä asemakaavamääräyksistä ja rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa. Mikäli rakentaminen vaatii poikkeamisluvan, niin se tulee hakea ennen rakentamislupaa. Alkuperäinen lainvoimainen poikkeamispäätös liitetään rakentamislupahakemukseen. Poikkeamislupahakemus jätetään Kangasniemen kunnan tekniselle osastolle. Poikkeamiselle on oltava aina erityinen syy.

Poikkeamislupaa edellytetään niissäkin tapauksissa, milloin varsinaista rakentamislupaa ei edellytetä. Esimerkiksi saunarakennuksen rakentaminen, kun kaava- tai rakennusjärjestyksen määräyksien etäisyyksistä joudutaan perustellusti poikkeamaan. Poikkeamisluvan tarpeellisuuden voi varmistaa etukäteen rakennusvalvontatoimistosta.

2.6 LUVASTA VAPAUTETUT KOHTEET JA NIITÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

Aidat ja tukimuurit

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan/kaupunkikuvaan. Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle. Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun:

- asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä (tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,6 metriä)
- teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,5 metriä
- muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,0 metriä

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

- kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,2 metriä
- puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä
- teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,5 metriä
- muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä

Aurinkosähköjärjestelmät

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle. Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita. Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden teho on alle 1000 kW.

Tuulivoimajärjestelmät

Puolustusvoimat on antanut ohjeen sen toiminnan huomioonottamisesta tuulivoimarakentamisessa (<https://puolustusvoimat.fi/tuulivoimaloiden-lausuntoprosessi>). Ohjeen mukaan myös alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeissa pientuulivoimaloissa tulee pyytää Pääesikunnan lausunto Puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen. Tuulivoimaloiden suunnittelusta on pyydettävä lausunnot Puolustusvoimien lisäksi Suomen Erillisverkot Oy:ltä.

Ilma-/ilmavesilämpöpumput

Lämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä lämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle. Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon. Luvanvaraisuudesta on lisäksi vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun kysymyksessä on ns. jätevesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle.

Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuspaikalle sijoittuvan pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 20 metriä/pinta-ala enintään 50 m².

Lantalat, lietesäiliöt, siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatalan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lantalan ja laakasiilon tai varastointisäiliön rakennusala on alle 50 m².

Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikalleen pystyttäminen, kun

- siirrettävä laite on enintään 5,0 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m²
- julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- paikallaan pitämisen enimmäisaika on 3 kk

Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terrassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle. Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset asemakaava-alueen ulkopuolella. Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita. Korjaus- ja muutostöissä vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä. ks. kohta 3.2.

3 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 SJOITTUMINEN

Etäisyyksistä määrittäminen asema- ja ranta-asemakaava-alueilla

Milloin asema- ja ranta-asemakaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään neljä metriä.

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

Etäisyyksistä määrittäminen asema- ja ranta-asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään neljä metriä.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään kahdeksan metriä.

Valta- ja kantateillä suoja-alue, jolla ei saa pitää rakennuksia tai sellaisia rakennelmia tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle, ulottuu pääsääntöisesti 30 m etäisyydelle maantien keskijanjasta (tiesuunnitelmassa määritetty) sekä seutu- ja yhdysteillä 20 m etäisyydelle maantien keskijanjasta mitattuna.

Asuinrakennusten etäisyyden ajoradan keskiviivasta tulee olla valtatie 13 varrella vähintään 100 metriä. Mikäli näistä etäisyysvaatimuksesta halutaan poiketa, tulee vähimmäisetäisyys melun kannalta määrittää laskennallisesti. Jos rakentaminen tällaiselle etäisyydelle edellyttää myöhemmin melusuojauksen rakentamista, vastaa siitä rakennuspaikan haltija.

Palovaarallista rakennusta (esim. savusauna, viljankuivaamot) ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Mikäli suojaetäisyyksistä on poikettava, rakennusvalvontaviranomainen pyytää pelastusviranomaiselta lausunnon suojaetäisyyksistä/paloturvallisuusratkaisuista. Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Mastot ja vastaavat tekniset pylväävät on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille. Vähimmäisetäisyys naapurin rajaan on oltava vähintään korkeutensa verran. Antennit ja muut vastaavat laitteet on pyrittävä sijoittamaan jo olemassa oleviin mastoihin tai talojen katoille.

Eläinsuojan, maneesin, lantalan, lietesäilön, laakasiilon ja ulkotarhan etäisyys naapurin rajaan tulee olla vähintään 50 m, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Naapurin suostumuksella voidaan rakentaa lähemmäksikin, kuitenkin vähintään 20 m.

3.2

RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Maisema ja luonnonympäristö

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne. Natura- ja luonnonsuojelullisesti tärkeillä alueilla operoidessa tulee huomioida uhanalaisten eläin- ja kasvilajien elinympäristöjen säilyttäminen yhdessä ympäristöviranomaisen kanssa. Hakijalla on velvollisuus pyytää lausunto alueelliselta valtion ympäristöviranomaiselta, kun rakennetaan muun muassa asuin- tai lomarakennusta uhanalaisten lajien esiintymisalueiden läheisyydessä.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

Rakennettaessa oikeusvaikutteisen kaavan ulkopuolella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen sopeutumiseen eteläsavolaiseen rakennusperinteeseen. Tämä saadaan aikaan esimerkiksi käyttämällä julkisivuissa mahdollisimman paljon puuta. Ennen hankkeeseen ryhtymistä, oikeusvaikutteisen kaava-alueen ulkopuolisilla kunnan alueilla, tulee hankkeeseen ryhtyvän selvittää hankealueelle kohdistuvat mahdolliset maakuntakaavan merkit ja määräykset, joilla voi olla merkitystä ko. hankkeeseen sijoittumiseen tai ympäristöön sopivuuden suhteen.

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

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden. Uudisrakentamisessa, korjaus- ja muutostöissä on hakijalla velvoite pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta (Riihisaari – Savonlinnan museo).

Toimenpiteiden vaikutusalueella olevien Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamien kiinteiden muinaismuistojäännösten osalta tulee myös pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta. Alueellinen vastuumuseo tukee kohteiden arvojen määrittämisessä ja niiden huomioimisessa rakennettaessa arvokohteessa tai alueella.

Lisätietoja arvokkaista kulttuuriympäristö- ja maisema-alueista on saatavilla muun muassa:

- Kunnan karttapalvelu: <https://kangasniemi.karttatiimi.fi/>
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna: <https://www.kyppi.fi>
- Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta: <https://www.esku.fi>

Rantarakentamisessa tulee huomioida riittävä suojaava rantapuusto rantaan.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen,

koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

3.3 RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN KORKEUSASEMA

Rakennusten korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Suunnittelussa on otettava huomioon tien ja katusuunnitelmien mukaiset katukorkeudet ja muun ympäristön korkeudet. Rakentamislupapaperustuksissa tulee riittävällä tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen, ja rakennusten olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet.

Rakennukset tulee sijoittaa rinteessä rakennuspaikalle niin, että vältetään tarpeettomilta leikkausilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta. Asuinrakennusten lattian yläpinnan on oltava vähintään 40 cm rakennuksen ulkopuolella olevan maanpinnan yläpuolella.

3.4 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (RakL 140 §). Käyttämättömät rakennukset on taajama-alueella suojattava niin, etteivät asiattomat pääse niihin sisälle. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset on hoidettava niin, ettei niiden säilyminen vaarannu. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin teknisesti on mahdollista.

Kunnan rakennusvalvonta suorittaa rakentamislaisissa tarkoitettua ympäristönhoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämisen ajankohtina ja katselmuksista on tiedotettava rakennuslupajaostolle. Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja haltijoille tarkastajien harkitsemalla ja päättämällä tavalla tarvittaessa.

Asemakaava-alueella kiinteistön haltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa. Jos puu on ympäristölleen vaarallinen, on kiinteistön haltijan ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin. Asuintontteja ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä kookkaiden autojen, veneiden taikka vastaavien tavaroiden säilytykseen.

Lumi on varastoitava tontille siten, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle tai naapurille. Lumien sulamisvesien osalta noudatetaan kohdan 3.6 määräyksiä.

3.5 AITAAMINEN

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Maanteihin liittyvissä väylissä tulee huomioida liittymien näkemäalueet liikenne- ja viestintäministeriön ohjeen (168:01 / 2002) mukaisesti.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija. Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan rajalle tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa omalta tontilta.

Aitaa ei katsota raja-aidaksi, mikäli rakennetun aidan etäisyys naapurin rajasta on vähintään 60 cm tai istutettavan aidan oksat ja juuret täysikasvuisenakin pysyvät oman rakennuspaikan puolella.

3.6 PIHA-ALUE / PIHAMAA

Rakennuspaikan kuivana pito

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä.

Jos tontilla ei ole mahdollisuutta liittyä sadevesiviemäriin tulee hulevedet käsitellä suunnitellusti tontilla, tontille on rakennettava hulevesi- ja kuivatusjärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat eikä siitä aiheudu rakennukselle kosteusvaurioita. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjarakennesuunnitelmaa.

Pihamaan tasaaminen on ensisijaisesti toteutettava luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla. Luiskat eivät saa ylittää oman tontin rajaa.

Pihamaan järjestelyt

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen. Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Pihamaan suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota auto- ja lastenleikkipaikkojen määrään ja sijoitteluun. Sähköajoneuvojen latauspisteet ja latauspistevalmiudet on huomioitava laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 733/2020 mukaisesti. Rakennuspaikalla on varattava rakennuksen käyttötarkoitukseen riittävä määrä säilytyspaikkoja polkupyöriä varten.

Pihamaan valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho tulee sovittaa siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta. Valolaitteet eivät saa vaarantaa liikenneturvallisuutta, eivätkä kohtuuttomasti häiritä naapureita taikka muita alueella liikkuvia. Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ympäristökuvaan.

Pihan suunnittelussa tulee huomioida pelastustiejärjestelyt. Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy 3-kerroksisen tai korkeamman rakennuksen kaikille sivuille siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pihamaalle tai rakennukseen on sijoitettava kyltti, josta ilmenee pelastustien sijainti. Mikäli pelastustietä ei voida järjestää rakennuksen kaikille sivuille, on näiltä osin asuntojen hätäpoistuminen järjestettävä kiintein tikkain tai muulla hyväksytyllä tavalla. Rakennusluvassa osoitetut pelastustiet tulee säilyttää ajokelpoisina ympäri vuoden.

Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai maantiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää tienpitoviranomaiselta liittymäluvan mahdollisuus ja tarpeellisuus rakennuspaikalta maantiehen (maantielaki 37 §). Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennettavaksi useamman liittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua ja kadunpitäjä puoltaa hakemusta.

Asemakaava-alueella on liittymät varustettava halkaisijaltaan vähintään 315 mm:n ja pituudeltaan vähintään 6 metrin rummuin tapauskohtaisesti milloin rumpu on tarpeen.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä.

3.7 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN

Mahdollinen katu- ja muun yleisen alueen rajan ylittäminen päätetään rakentamislupamenettelyn yhteydessä tapauskohtaisesti.

3.8 OSOITEMERKINTÄ

Rakennetun tontin tai rakennuspaikan omistaja tai haltija on velvollinen asettamaan osoitenumeroinnin kadulta hyvin näkyvään paikkaan, mikä on myös pimeän aikana selkeästi havaittavissa.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän riittävän näkyvälle paikalle. Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava tai oltava heijastavia.

Osoitenumero määritetään kunnan toimesta. Uuden rakennuspaikan osoitenumero annetaan rakentamisluvan luvan yhteydessä. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA LUKUUN OTTAMATTA RANTA-ALUEITA

4.1 RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty RakL 45 §:ssä. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on vähintään 1000 m².

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuspaikan rajat on tarpeellisilta osin merkitty maastoon ennen rakentamisluvan myöntämistä. Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi kaksikerroksista asuinrakennusta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, ellei rakennuspaikan olosuhteet aseta muita rajoituksia.

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

Rakentaminen kellariin ja ullakolle

Asemakaava-alueen ulkopuolella sallitaan rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista, enintään 50 % ko. kerroksen alasta.

5 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

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

Uuden lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m² ja rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä. Uuden asuinrakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m² ja rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman suositeltavan rakennuskorkeuden oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta. Niillä yleiskaava-alueilla, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät aiemmin hyväksyttyyn rakennusjärjestykseen, on kyseisiä määräyksiä noudatettava siihen asti, kunnes niihin liittyvät kaavat on muutettu.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus ranta-alueella on 0,5 m tulvakorkeutta (HW 1/100) korkeammalla. HW 1/100-arvo on kerran 100 vuodessa esiintyvä tulvakorkeus. Jos vesistön tulvakorkeus ei ole tiedossa alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään 1,5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Seuraavien järvien rannoilla rakennettaessa alin suositeltava rakennuskorkeus:

Järvi	N60+
Härkäjärvi	104,55
Iso-Siikajärvi	132,10
Iso-Ahvenainen	105,30
Kutemajärvi	114,10
Kyyvesi	102,20
Lääminki	124,50
Mallos	103,60
Paihmaa	118,30
Pieni-Kaihlanen	103,10
Puula	95,80
Rauhajärvi	101,50
Synsiä	111,50
Säynätlampi	98,80
Ylemmäinen	116,60
Yläne	118,80
Iso-Kaihlanen	103,80

Annettu korkeussuositus ei sisällä aaltoiluvaraa, joka on otettava huomioon etenkin avoimien ulapoiden rannoilla. Aaltoiluvara on määriteltävä tapauskohtaisesti ulapan pituuden ja rannan kaltevuuden perusteella.

5.2

RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan taikka ranta-asemakaavan alueella rakentaminen tapahtuu voimassa olevan kaavan ja kaavamääräysten mukaisesti.

Kaava-alueen ulkopuolella noudatetaan seuraavia määräyksiä: ranta-alueelle voidaan rakentaa sekä loma-asumiseen, että vakituiseen asumiseen tarkoitettuja asuinrakennuksia.

Rakentamisen määrä ranta-alueilla, ellei 5.3 kohdassa olevista etäisyysvaatimuksesta muuta johdu:

Asuinrakennukset

Mannerrannat

- | | |
|---|-----------------------------|
| • rakennuspaikka alle 3000 m ² | enintään 150 m ² |
| • rakennuspaikka 3000 - 5000 m ² | enintään 200 m ² |
| • rakennuspaikka yli 5000 m ² | enintään 250 m ² |

Yli 1 hehtaarin saaret

- | | |
|---|-----------------------------|
| • rakennuspaikka alle 3000 m ² | enintään 100 m ² |
| • rakennuspaikka 3000 m ² - 1 ha | enintään 150 m ² |
| • rakennuspaikka yli 1 ha | enintään 200 m ² |

Erilliset alle 1 hehtaarin saaret

- | | |
|---|-----------------------------|
| • rakennuspaikka alle 5000 m ² | enintään 80 m ² |
| • rakennuspaikka 5000 m ² - 1 ha | enintään 100 m ² |

Rakennuspaikalle rakennettavien talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 m² asuinrakennusten rakennusoikeuden lisäksi. Talousrakennusten ja katosten tulee olla päärakennukseen nähden alisteisia. Rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla kuitenkin enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen ja enintään kaksikerroksinen asuinrakennus. Sellaisilla ennen rakennusjärjestyksen voimaantuloa muodostetuilla rakennuspaikoilla, jotka täyttävät rakennusjärjestyksen vähimmäiskokovaatimuksen, mutta joille ei voida niiden muodosta johtuen sijoittaa uudisrakennuksia rakennusjärjestyksen vähimmäisetäisyysvaatimusten mukaisesti rantaviivasta, on rakennusoikeuden määrä olevan rakennuskannan mukainen. Uudisrakentamisen edellytyksenä on kuitenkin se, että rakennuspaikan vesi- ja jätevesihuolto on järjestettävissä ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla ja rakennusten soveltuvuuteen ympäristöön kiinnitetään erityistä huomiota.

Saareen rakennettaessa on rakennuslupaa haettaessa annettava kirjallinen selvitys käytettävästä auto- ja venepaikasta mantereella. Rakennuspaikan rantavyöhykkeelle voidaan rakentaa yksi pienvenelaituri.

5.3 RAKENTAMISEN VÄHIMMÄISETÄISYYDET RANTAVIIVASTA

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Ranta-alueen rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Rantavyöhykkeen syvyys on 10 metriä, eikä tälle vyöhykkeelle saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia pois lukien vesirajarakennelmia kuten laituria ja venevajaa.

Luvanvaraisten rakennusten ja katosten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraavasti:

- alle 100 k-m² asuinrakennusten etäisyys rantaviivasta vähintään 25 metriä ja yli 100 k-m² 40 metriä
- asuinrakennukseen liittyvän talousrakennuksen etäisyys rantaviivasta vähintään 25 metriä
- saunarakennuksen ja vierasmajan etäisyys rantaviivasta vähintään 25 metriä
- venevaja ei saa ulottua veden päälle ja sen on sopeuduttava ympäröivään maastoon ja rakentamiseen.

6 SUUNNITTELUTARVEALUE

Tällä rakennusjärjestyksellä ei varata suunnittelutarvealueita.

7 VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

Talousveden riittävyys

Asemakaava-alueen ulkopuolella, mukaan lukien ranta-asemakaava-alueet, rakennushankkeeseen ryhtyvän on kustannuksellaan selvitettävä, että asuinrakennusta varten on saatavissa riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Jätevesien käsittely

Asemakaava-alueella, ei koske ranta-asemakaava-aluetta, tulee rakennus liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvasta jätevesien käsittelystä säädetään valtioneuvoston asetuksessa jätevesien käsittelystä vesihuoltolaitoksen ulkopuolisilla alueilla annetun asetuksen VNA 157/2017 mukaisesti. Lisäksi jätevesien käsittelystä määrätään kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä (Mikkelin Seudun Ympäristöpalveluiden ympäristösuojelumääräykset).

Kun rakennuspaikalle rakennetaan painevedellisiä rakennuksia (muodostuu harmaita ja/tai mustia jätevesiä) eikä rakennuksia kytetä viemäriverkostoon, tulee kiinteistölle rakentaa YSL 154 §:n tarkoittama jätevesijärjestelmä. Mikäli jätevesiä johdetaan ympäristöön, tulee jätevesien käsittelyjärjestelmän täyttää YSL 156 §:n vaatimukset.

Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa niiden tilavuutta vastaavalla suoja-altaalla.

Pohjavesialueilla on selvitettävä paikoitusalueiden pinta- ja salaojavesien vaikutus pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Piha- ja paikoitusalueiden pinta- ja salaojavedet on mahdollisuuksien mukaisesti johdettava luonnontilaiselle alueelle tai vähintäänkin imeytettävä tiiviin maakerroksen päällä olevaan pintakerrokseen. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maapinnan välille jätävä vähintään 4 metrin suojakerros.

Täyttöjä tehtäessä on varmistettava, että täyttöaineokset ovat laadultaan täyttöön soveltuvia maa-aineksia. Pohjavesialueelle rakennettaessa rakentamislupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä selvitys rakentamisen vaikutuksista pohjaveden laatuun ja pohjavesipinnan tasoon.

8 HYVÄ RAKENTAMISTAPA

8.1 RAKENNUKSEN ELINKAARI JA KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määritettävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä. Jotta rakennus toimii teknisesti koko sen käyttöajan ajan, tulee jo suunnitteluvaiheessa ottaa huomioon rakennuksen kunnossapito sekä talotekniikan ja käytön muunneltavuus. Rakennuksen tulee myös soveltua sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden liikunta- ja toimintakyky on heikentynyt. Määritellyn käyttöajan varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta lupakäsittelyvaiheessa asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja rakennuksen käyttöajan aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista.

Rakentamisessa tulee myös ottaa huomioon materiaalien kierrätettävyys ja niiden elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset. Rakentamisessa on käytettävä materiaaleja ja laitteita, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on pitkä kokemus tai luotettavaa tietoa. Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita eikä kunnostamattomia materiaaleja tai rakennusosia. Tavoitteena on oltava mahdollisimman vähän energiaa kuluttava rakennus. Lämmitysmuodon sekä rakenteiden ja rakennusosien valinnalla tulee pyrkiä minimoimaan rakennuksen käytön aikainen energiankulutus ja sen ympäristövaikutukset.

Rakennettaessa on huomioitava mahdollista terveyshaittaa aiheuttavien tekijöiden ennalta ehkäisy ja minimointi (esim. radon, kosteudenhallinta). Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, korjaaminen ei saa ilman erityisiä perusteita johtaa rakennuksen alkuperäisistä ominaispiirteistä poikkeavaan ratkaisuun. Ominaispiirteillä tarkoitetaan rakennusta leimaavia teknisiä ja rakenteellisia sekä rakennustapaan ja arkkitehtuuriin liittyviä ominaisuuksia.

8.2 ENNAKOIVA RAKENTAMINEN

Hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa yhteyttä niin aikaisessa vaiheessa rakennusvalvontaan tai selvittää itsenäisesti, että rakentamisen ja mahdollisen lupakäsittelyn kannalta olennaiset tekijät on mahdollista selvittää riittävän ajoissa.

Tällaisia tekijöitä ovat mm. asema- tai muut kaavamääräykset, rakennusjärjestyksen määräykset ja ohjeet, rakentamisen vaikutukset naapureihin ja ympäristöön, suunnittelijoiden kelpoisuudet sekä palotekniset ratkaisut. Merkittävässä rakennushankkeissa, jotka edellyttävät lupamenettelyn tulee suunnitelmat jo luonnosvaiheessa esittää kunnan rakennustarkastajan arvioitaviksi.

8.3 RAKENNUSTYÖNJOHTO

Lupaa edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava työnjohtaja sekä tarpeen mukaan erityisalan työnjohtajat. Työnjohtajilla, samoin kuin rakennus- ja erikoissuunnitelmien laatijoilla, tulee olla rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus. Vastaavan työnjohtajan, kvv- ja iv- sekä erityisalan työnjohtajan hyväksyy kunnan rakennusvalvontaviranomainen kirjallisen hakemuksen perusteella. Työnjohtajat on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa riittävän ajoissa, kuitenkin vähintään ennen kyseisen työvaiheen aloittamista.

9 MAALÄMMÖN RAKENTAMINEN

Maalämpöä suunnittelevan kehotetaan tutustumaan ympäristöoppaaseen YO 2013 Energiakaivo-opas. Maalämmön keruujärjestelmiä ovat energiakaivo, maapiiri ja vesistöön sijoitettava keruupiiri.

Energiakaivo on asemakaava-alueella usein ainoa vaihtoehto maalämmönlähteeksi. Maapiirin vaatima tila tavallisessa pientalossa on noin 1000 - 2000 neliometriä. Maapiirin keruuputkiston päälle ei voi rakentaa rakennuksia. Maapiirin keruuputkiston alueeksi ei myöskään sovellu alue, jota talvella aurataan. Vesistöön sijoitettava keruupiiri vaatii vesialueen omistajan suostumuksen. Vesistöön sijoitettavaksi haettavasta keruupiiristä tulee lisäksi tehdä vesirakennusilmoitus ELY-keskukselle. Ilmoituksen saatuaan ao. viranomainen antaa lausunnon, vaatiiko toimenpide aluehallintoviraston lupaa.

Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmän rakentamiselle saatetaan asettaa rajoituksia. Pohjaveden muodostumisalueella sekä vedenottamoiden lähisuoja-alueilla rakennusvalvonnan rakentamisluvan lisäksi saatetaan tarvita vesilain mukainen lupa. Mikäli rakentaminen vaatii vesilain mukaisen luvan, toimivaltainen lupaviranomainen on Itä-Suomen aluehallintovirasto.

Keruuputkiston tai energiakaivon etäisyydet:

Energiakaivon etäisyyden on oltava vähintään 7,5 m tontin rajoista sekä 2 m puisto- tai katualueen rajasta. Lähemmäs rajaa voidaan asentaa naapurin kirjallisella suostumuksella.

Maapiiri voi olla lähempänä tontin rajaa kuin energiakaivo. Maapiirin vaikutussäde on noin 1 m putken molemmin puolin. Maakeruupiirin ollessa alle 2,0 m tontin rajasta, vaaditaan naapurin suostumus.

Energiakaivon suositellut vähimmäisetäisyydet:

- rakennuksista 3 m
- porakaivosta 40 m
- rengaskaivosta 20 m
- viemäri- ja vesijohdoista 5 m
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän purkupaikka;
kaikki jätevedet 30 m, harmaat vedet 20 m

Maalämpökaivon tai -keruupiirin sijoittelussa tulee huomioida maanteiden suoja-alue kts. kohta 3.1. Maalämmön keruuputkiston lämmönkeruuaineena on oltava etanolipohjainen, myrkytön aine.

10 ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET (EI KOSKE RANTA-ASEMAKAAVOJA)

Rakennettaessa sellaisen asemakaavan alueella, jossa ei ole asemakaavassa vahvistettua / hyväksyttyä rakennusoikeuden määrää noudatetaan seuraavia määräyksiä:

Tehokkuusluku (e) eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan:

- asuinkerrostalo (AK) tai yhdistetty liike- ja asuinkerrostalo (AL, ALK), $e = 0,60$
- rivitalo tai muu kytketty rakennus (AR, AP), $e = 0,30$
- omakotitalo tai paritalo (AO), $e = 0,25$
- yleinen rakennus (Y), $e = 0,60$

Rakennuspaikalle saa rakentaa myös talousrakennuksia (varastoja, autosuojia yms.), jotka lasketaan mukaan rakennuspaikan kerrosalaan.

Mikäli rakennuspaikka sijaitsee alueella, jonka asemakaava on vahvistettu ennen 01.01.1980 ja kaava sallii vain yksikerroksisen rakentamisen, saa kaavamääräysten estämättä rakennuksen asuinkerroksen yläpuolelle rakentaa kerrosalaan luettavaa tilaa enintään $\frac{1}{2}$ pääkerroksen kerrosalasta. Liitekartta 2.

11 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

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

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaa on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa. Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut katu- tai muu alue on pantava viivytyksettä kuntoon.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.

12 JÄTEHUOLTO

Noudatettava jätehuoltomääräyksiä.

Rakennettaessa asemakaava-alueelle rakentamishakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Mikäli jätteiden keräysvälineet sijoitetaan tontin pihapiiriin, on niiden suojaksi rakennettava jätekatos tai -aitaus, jos keräysastioiden lukumäärä on vähintään kolme. Jätekatokset suositellaan varustettavaksi lukittavilla ovilla.

Jätesäiliöiden ja -suojarakennelmien paloturvallisuudesta johtuvat suojaetäisyydet muihin rakennuksiin:

- yksittäinen jätesäiliö 660 l tai enintään kaksi 240 l jätesäiliötä 4 m
- jätesäiliöryhmä 6 m
- vaihtolavat, suuret jätesäiliöt ja vastaavat 8 m

13 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

13.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Rakennuslupajaosto tai rakennustarkastaja, milloin asian ratkaisu kuuluu hänelle, voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta.

Olennainen poikkeaminen rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää asemakaava-alueen ulkopuolella tai rantaetäisyyttä koskevia rakennusjärjestyksen määräyksistä vaatii RakL 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan.

13.2 VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kangasniemen kunnan tammikuun 12 päivänä 2018 hyväksytty rakennusjärjestys.

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2025 kunnanvaltuuston hyväksymänä.