

JOUTSAN KUNTA

RAKENNUSJÄRJESTYS

Luonnos

Tekninen lautakunta xx.xx.2020 § 43
Kunnanhallitus xx.x.2020
Kunnanvaltuusto xx.x.2020

SISÄLLYSLUETTELO

1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä.....	4
1.2 Soveltamisala	4
1.3 Rakennusvalvontaviranomainen	4
1.4 Määritelmiä	4
2. LUPAJÄRJESTELMÄT	6
2.1 Rakennuslupa.....	6
2.1 Talousrakennuksen luvan / ilmoituksenvaraisuus	6
2.2 Toimenpiteiden luvan / ilmoituksenvaraisuus	6
3. RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN.....	9
3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	9
3.1 Sijoittuminen ja etäisyydet.....	10
3.3 Ympäristön hoito ja valvonta	11
3.4 Aitaaminen.....	11
3.5 Piha-alue / pihamaa.....	12
3.6 Osoitemerkintä.....	13
4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	13
4.1 Rakennuspaikka	13
4.2 Rakentamisen määrä.....	14
5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE	14
5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella	14
5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella.....	15
6. SUUNNITTELUTARVEALUE	15
7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN	16
7.1 Vesihuollon järjestäminen.....	16
7.2 Pohjavesialueella rakentaminen.....	16
8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA	17
8.1 Rakennuksen elinkaari ja kestävä rakentaminen	17
8.2 Ennakoiva lupakäsittely	18
8.3 Rakennuksen turvallisuus.....	18
8.4 Rakennustyönjohto.....	18
8.5 Erityissuunnitelmat.....	18
9. KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN.....	19
9.1 Yleistä	19
9.2 Kaavoissa suojeltavaksi merkityt rakennukset	19
9.3 Kaavoissa ympäristöltään säilytettäväksi merkityt alueet.....	19
9.4 Arkeologinen kulttuuriperintö	19
9.5 Inventoitu rakennettu ympäristö	20
9.6 Arvokkaat luonto- ja maisema-alueet	20
10. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA	20
10.1 Pilaantuneet maat rakentamisessa	20
10.2 Radon	20
10.3 Melualueet	21
11. YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA / JULKINEN TILA.....	21
11.1 Julkisen tilan määritelmä	21
11.2 Julkisen tilan kunnossapito ja hoito	21
11.3 Mainos- taikka muut laitteet.....	21
12. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET	22
13. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT.....	24

14. JÄTEHUOLTO	24
15. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN	24
15.1 Määräysten valvonta.....	24
15.2 Määräyksistä poikkeaminen	24
15.3 Määräysten rikkominen	25
15.4 Rakennusjärjestyksen täydentäminen.....	25
15.5 Voimaantulo	25

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonvarojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (MRL 14 § 2 mom).

1.2 Soveltamisala

Maankäyttö ja rakennuslaissa ja asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Joutsan kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

1.3 Rakennusvalvontaviranomainen

Joutsan kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määrämä tekninen lautakunta ja rakennusvalvonnan viranhaltija kunnan hallintosäännön mukaisesti.

1.4 Määritelmiä

Rakennuspaikka

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

Rantavyöhyke

Rannasta sisämaahan ulottuva maa-alue, minkä syvyys on pääsääntöisesti noin 100 metriä. (MRL 72§)

Ranta-alue

Rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva rakentaminen vaatii järjestämistä.

Kerros

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

Kerrosala

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisien tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. (MRL 115 §)

Vinokattoisten tilojen alle 1600 mm osia ei lueta kerrosalaan. Vinokattoinen tila muodostuu esimerkiksi ullakolle tai ylimpään kerrokseen, kun sisäkatto noudattaa vesikaton muotoa.

Kokonaisala

Rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten, kellareiden tilat ja niiden ullakkokerrosten tilat, jotka ovat korkeampia kuin 1600 mm. Mukaan ei lasketa parvekkeita eikä katoksia.

Pohjapinta-ala

Rakennuksen pohjapinta-alaan lasketaan rakennuksen katetun osan peittämä maa-ala.

Aitta tai vierasmaja

Aitta on majoituskäyttöön tarkoitettu, pohjaratkaisultaan ja julkisivuaukotukseltaan päärakennuksen apurakennukseksi tarkoitettu rakennus. Rakennusta ei saa varustaa kiinteillä vesi- ja viemärlaitteilla eikä keittiökalustuksella ja -varustuksella.

Lämmityslaitte tai tulisija

Tulisija on kiinteästi savuhormiin liitetty takka, uuni tms. Lämmityslaitte voi olla esim. sähköllä tai kaasulla toimiva siirreltävä laite.

Katos

Katos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %.

Grillikatos / kesäkeittiö

Kevyt rakennelma, jossa on savuhormillinen tulisija. Seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %. Katettu ala max 15 m².

Grillikota

Kevyt rakennelma, jossa on savuhormillinen tulisija. Katettu ala max 15 m².

Huvimaja

Huvimajaan ei sallita hormillista lämmityslaitetta. Katettu ala max 15 m².

Suurehko laituri

Suurehkon laiturin katsotaan olevan raskastekoinen yli 10 metriä pitkä tai pinta-alaltaan yli 10 m² kokoinen, vesistöön asennettu laituri.

Leikkimökki

Lasten leikkeihin tarkoitettu kevytrakenteinen rakennus, jolla ei ole kiinteitä perustuksia. Koko alle 5 m², Harjakorkeus alle 2 m.

Sauna

Sauna on yksikerroksinen rakennus, jossa saunatilat (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone) muodostavat vähintään kolmasosan rakennuksen kerrosalasta. Kerrosalan saa olla enintään 35 m². Saunassa sallitaan alle 1600 mm korkuinen parvi.

Venekatos/-vaja

Yksiosastoinen rakennus, jossa saa säilyttää veneilyyn ja kalastukseen tarkoitettuja välineitä. Enimmäiskoko 30 m².

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 Rakennuslupa

Rakennuslupa tarvitaan rakennuksen rakentamiseen, korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuslupa tarvitaan myös muuhun rakentamiseen, jolla voi ilmeisesti olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin (MRL 125)

Saunarakennukset käsitellään aina rakennuslupana.

2.1 Talousrakennuksen luvan / ilmoituksenvaraisuus

Luvan / ilmoituksen tarve

Asemakaava- ja ranta-alueilla enintään 10 m²:n suuruinen kylmä, tulisijaton ja kevytrakenteinen talousrakennus saadaan rakentaa ilmoitusmenettelyllä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen tulisijatoman talousrakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä. (MRA 61§)

Toimenpideilmoitus tulee tehdä kirjallisena.

2.2 Toimenpiteiden luvan / ilmoituksenvaraisuus

Rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten ra-

kennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka ympäristö- tai maisemakuvaan.

Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin. (MRL 126 §)

Taulukko1.

Lupamenettelystä vapautetut, ilmoituksen ja toimenpideluvan vaativat toimenpiteet

Toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen. Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäisene rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, kun siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle.

Taulukossa on esitelty lupamenettelystä vapautetut toimenpiteet. Jos toimenpide ei ole taulukossa esitetyn mukainen, asia käsitellään rakennuslupana.

Rakennusvalvonta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos yleisen edun tai naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen, toimenpide tarvitsee rakennusvalvonnan ohjausta tai jos kiinteistöllä on suojeltavia ominaisuuksia.

1. Muut rakennelmat				
	Asemakaava-alue	Ranta- asemakaava- alue	Yleiskaava- alue	Muu alue
katos tai vastaava 20-50 m ²	T	T	I	I
katos, kun pohjapinta-ala alle 20 m ²	I	-	-	-
aitta/vierasmaja	T	T	T	T
jätekatos, etäisyys naapurin rajasta 4 metriä	I	I	I	I
puistomuuntamo tai vastaava	I	I	I	I
venekatos	T	T	T	T
kioski	T	T	T	T
vaja alle 20 m ²	I	I	I	I
käymälä	I	I	I	I
esiitymislava	T	I	I	I
katettu keittopaikka	T	I	I	I
leikkimökki enintään 6 m ²	-	-	-	-

muu vastaava rakennelma (esim. jäteaitaus, grillikatos, kota, huvimaja, maakellari enintään) 9 m ²	T	T	I	I
2. Yleisörakennelma				
urheilupaikka	I	I	I	I
kokoontumispaikka	I	I	I	I
asuntovaunualue tai vastaava	T	T	T	T
katsomo	T	T	I	I
yleisöteltta tai vastaava	T	T	I	I
3. Liikuteltava laite				
asuntovaunun tai laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavaonmaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T	T	T
Tavarankuljetussäiliö tai vastaava.	T	T	I	I
4. Erillislaitte				
masto	T	T	T	T
piippu	T	T	T	T
varastointisäiliö	T	T	T	T
muistomerkki	I	I	I	I
suurehko antenni	T	T	T	T
tuulivoimala	T	T	T	T
suurehko valaisinpylväs tai vastaava	T	T	T	T
jätevesijärjestelmän rakentaminen tai saneeraaminen	T	T	T	T
maalämpö-, vesi ja viemäriputkiston sijoittaminen pohjavesialueelle tai vesialueelle	T	T	T	T
jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T	T	T	T
suurehko laituri	T	T	T	T
muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallontamurtaja tai vastaava	T	T	T	T
lantavarasto, yli 200 m ³	T	T	T	T
varastosilo, yli 200 m ³	T	T	T	T
muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen liittyvä alue	T	T	-	-

5. Julkisivutoimenpide				
rakennuksen julkisivun muuttaminen	T	T	I	I
kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen	T	T	I	I
ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen	T	I	I	-
ikkunajaon muuttaminen	I	I	-	-
aurinkokeräin	I	I	-	-
katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	I	I	-	-
Pihan korkeustasojen muuttaminen	T	T	I	I
6. Mainostoimenpide				
muu kuin luonnonsuojelulais- sa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asentaminen ulosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa tai ikkunan peittävän mai- noksen pysyvä tai pitkäaikai- nen asentaminen.	T	T	T	T
7. Aitaaminen				
Yli 1,5 metriä korkea aita	T	T	-	-
Alle 1,5 metriä korkea aita	I	I	-	-
Yli 0,7 metriä korkea tuki- muuri	T	T	T	I

3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Maisema ja luonnonympäristö

Sekä asemakaava-alueella että sen ulkopuolella rakennuksen, lisärakennuksen ja uudestaan rakentamisen tulee sopeutua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten tulee yhdessä ympäröivien rakennuksien kanssa muodostaa sopusuhtainen kokonaisuus. Em. seikkoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota niillä alueilla, joilla rakennuskanta on yhtenäistä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamisessa on varjeltava arvokkaita kasvilli-

suuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja, erityisiä maastomuotoja, huomioitava maiseman ominaispiirteet ja rakennusperinteeseen sopeutuminen siten, ettei kokonaismaisemakuva rikota. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Täysin avoimeen maastoon rakentaminen on sallittua ainoastaan erityisperustein.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun. (MRL 117 §)

3.1 Sijoittuminen ja etäisyydet

Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään neljä metriä. Asemakaava-alueella rakennukset, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava asemakaavamääräysten mukaisesti. Esimerkiksi lämpöpumput tulee sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen tai kunnan rakennustarkastajan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 4 000 neliömetriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen kirjallista suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä (MRA 57 §).

Rakennuksen etäisyyden tien keskilinjasta tulee olla:

- valtatie 100 m
- seututie 50 m
- maantie 20 m
- yksityistie 12 m

Rakennettaessa teiden, erityisesti valtatie 4:n, läheisyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota rakenteellisiin ratkaisuihin melun torjumiseksi.

Samalla rakennuspaikalla olevan savusaunan etäisyys muihin rakennuksiin tulee olla vähintään 12 metriä. (MRL 116 §) Asemakaava-alueella savusaunojen rakentamista ei sallita ja erillinen pihasauna tulee sijoittaa olemassa olevien talousrakennusten yhteyteen.

Maalämpökaivon etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 5 metriä. Naapurikiin-

teistön omistajan kirjallinen suostuminen tarvitaan aina etäisyyden ollessa alle 5 metriä. Toimenpideluvan lisäksi pohjavesialueella tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve. Maalämpöjärjestelmiä ei voi rakentaa kunnallisten vedenottamoiden lähistölle. Vesistöön sijoitettavien keruupiirien sijoitukseen tulee olla vesialueen omistajan suostumus.

Jätteiden keräysastian tai kompostorin etäisyys on oltava vähintään 5 metriä naapurin rajasta tai rakennuksesta. Uuden rakennelman, jätteiden keräyspisteen, kompostorin tai ulkokäymälän sijoittaminen tätä lähemmäksi edellyttää naapurikiinteistön haltijan suostumusta.

3.3 Ympäristön hoito ja valvonta

Tekninen lautakunta ja sen alaiset viranhaltijat valvovat rakennettua ympäristöä ja julkista tilaa. Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja vauriot korjattava välittömästi. Myös rakennuksen ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Tämän toteamiseksi rakennusvalvonta voi tarvittaessa suorittaa tarkastuksia, joiden yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

Asemakaava-alueella kiinteistön haltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa. Jos puu on ympäristölleen vaarallinen, on kiinteistön haltijan ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin. Rakennusvalvonnan lupa kaatamiseen on pyydettävä maisemallisesti merkittävien sekä suurten jalopuiden osalta. Vaikutuksiltaan vähäisissä tapauksissa tulee puiden kaadosta tehdä ilmoitus rakennusvalvontaan.

Asuintontteja ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä kookkaiden autojen, veneiden taikka vastaavien tavaroiden säilytykseen.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavat ulkovarastot, kompostointi- tai jätesäiliöt tai –katokset tulee pitää siistissä kunnossa ja niiden ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Lumi on varastoitava tontille siten, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle tai naapurille. Lumien sulamisvesien osalta noudatetaan kohdan 3.5 määräyksiä.

Asemakaava-alueella veneiden säilyttäminen ranta-alueella, mikäli tontti ei ulotu rantaan, sallitaan vain niille osoitetuilla paikoilla.

(MRL 128 §, 166 §, 167 §, 169 §)

3.4 Aitaaminen

Kiinteän ja enintään 1,5 metriä korkean aidan rakentamiseen sovelletaan kohdan 2.2 mukaisesti ilmoitusmenettelyä. Asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Naapurin kirjallinen suostumus asialle on kuitenkin välttämätön. Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäris-

töön. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Erityisesti risteysien näkemäalueet tulee huomioida siten, että aidan korkeus on korkeintaan 1,1 metriä kadun pinnasta mitattuna.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija. Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli rajalle rakentamisesta ei erikseen sovita, aita tulee rakentaa omalle puolelle. Jos asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Aitaamisessa ei saa käyttää piikkilankaa.

(MRA 82§, Laki eräistä naapuruussuhteista)

3.5 Piha-alue / pihamaa

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava siitä, että pihamaasta tulee tontin käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen ja viihtyisä.

Pihan korkeustasot tulee sopeuttaa kadun ja muun ympäristön korkeustasoihin. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvonnan lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetut piirustukset osoittavat.

Rakennuspaikka tulee salaojitaa riittävään syvyyteen. Tontin hule- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista naapurin puolelle. Pihamaan tasaaminen on ensisijaisesti toteutettava luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla. Luiskat eivät saa ylittää oman tontin rajaa.

Puita istutettaessa tulee niiden etäisyyden rakennuksista sekä naapurin rajasta olla riittävä myös täysikasvuisena.

Tontin ajoneuvoliikenne tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu haittaa taikka vaaraa asukkaille tai ympäristölle. Tontille tai rakennuspaikalle saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennettavaksi useamman liittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua ja kadunpitäjä puoltaa hakemusta. Pientalotontin liittymän leveys saa olla enintään viisi metriä. Muilla tonteilla liittymän leveys saa olla enintään kahdeksan metriä. Teollisuustonttien liittymäleveydet ratkaistaan tapauskohtaisesti.

Tontille tulee varata käyttötarkoituksen mukaisesti riittävästi autopaikkoja. Myös lii-

kuntaesteisten sekä vieraiden autopaikat tulee huomioida. Liikuntaesteisten autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen sisäänkäyntiin nähdessä tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä asianmukaisilla tunnuksilla.

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.

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

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.

3.6 Osoitemerkintä

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. Rakennetun tontin tai rakennuspaikan omistaja tai haltija on velvollinen asettamaan osoitenumeroinnin kadulta hyvin näkyvään paikkaan, mikä on myös pimeään aikaan selkeästi havaittavissa. Kulmatonteilla osoitemerkintä tulee tarvittaessa asettaa molemmille katusivuille.

Osoitenumero määritetään kunnan toimesta. Uuden rakennuspaikan osoitenumero annetaan rakennusluvan yhteydessä. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.
(MRA 84 §)

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 Rakennuspaikka

Asemakaava-alueen ulkopuolella uuden rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan ja muodoltaan sekä maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias. Tontin pinta-ala tulee olla vähintään 4000 m², mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei ole muuta määrätty. Rakennuspaikka, mihin on myönnetty rakennuslupa vakituiseen tai loma-asunnon rakentamiseksi, muodostaa yhden rakennuspaikan huolimatta siitä, että sitä halotaan tai lohkotaan osiin ja vaikka rakennukset toimituksen jälkeen sijoittuisivat eri tiloille.

Mikäli alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai yleiskaavassa ei ole esitetty rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimuksia, rakennuspaikan vähimmäiskoko määräy-

tyy seuraavasti:

Suunnittelutarvealueet

- uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m²
- jos olevalla rakennuspaikalla sijaitsevan vanhan asuinrakennuksen tilalle rakennetaan uusi asuinrakennus, ratkaistaan rakennuspaikan vähimmäiskoko tapauskohtaisesti rakennuslupaharkinnassa

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä on määrätty edellyttäen, että rakennuspaikka pysyy samana.

(MRL 116 §, MRA 57 §, Maantielaki)

4.2 Rakentamisen määrä

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella rakentaminen tapahtuu voimassa olevan kaavan ja kaavamääräysten mukaan. Oikeusvaikutteisen kaavan ulkopuolisilla alueilla noudatetaan seuraavaa:

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 10 % kuitenkin enintään 500 kerros²:ä (ei koske kuitenkaan ranta-alueita).

Asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 2-asuntoisen rakennuksen, jonka suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Talousrakennusten yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa olla enintään 100 m².

Käyttötarkoituksen ollessa muu kuin asuminen taikka maa- ja metsätalouden harjoittaminen, on rakennusoikeus enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen kellariin tai ullakolle voidaan sallia, mikäli se rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön huomioon ottaen on mahdollista. (MRL 115 §)

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Uuden rakennuspaikan tulee olla muodoltaan luonnollinen ottaen huomioon maastomuodot ja -olosuhteet. Rantaan rajoittuvan pysyvän asunnon rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m² ja loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan vähintään 3000 m², paitsi jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa taikka ranta-asemakaavassa on toisin määrätty.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

OHJE:
Ranta-alueella tarkoitetaan noin 200 metrin levyistä maa-alueen kaistaa, joka rajoittuu vesistöön.

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan noin 100 metrin levyistä maa-alueen kaistaa, joka rajoittuu vesistöön. Ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvasta myöntämisen perusteena. Oikeusvaikutteisen kaavan ulkopuolisella alueella uuden rakennuksen rakentaminen edellyttää alueellisen ELY -keskuksen poikkeamispäätöstä.

Rakennusjärjestys osoittaa sen enimmäismäärän, joka kunnan näkemyksen mukaan on alueella mahdollista toteuttaa.

Ilman poikkeamispäätöstä on kuitenkin mahdollista myöntää rakennuslupa mm:

- maa-, metsä- tai kalastustalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista varten
- olemassa olevan asuinrakennuksen (pysyvä tai loma-asunto) kanssa samaan pihapiiriin kuluvan talousrakennuksen rakentamista varten
- olemassa olevan asuinrakennuksen (pysyvä tai loma-asunto) korjaamista tai vähäistä laajentamista varten.

MRL 113§ 2 mom:
Rakennuksena ei kuitenkaan pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa tai pienehköä laitosta, ellei sillä ole erityisiä maankäyttöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

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

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä, kun kokonaisala on enintään 100 m² ja vähintään 50 metriä, kun kokonaisala ylittää 100 m². Alimman lattiatason on oltava vähintään yksi metri keskiveden korkeudesta.

Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä.

Mitään rakennelmia ei saa sijoittaa 10 metriä lähemmäksi rantaviivaa.

Rantaan voidaan rakentaa avoin, pinta-alaltaan enintään 4 metriä leveä ja 3,5 metriä korkea, 30 m²:n suuruinen venekatos. Venevajan- tai katoksen tulee sopeutua maisemallisesti ympäristöön.

Rakennuksen laajentaminen silloin, kun etäisyysvaatimukset rantaviivasta eivät täyty, on sallittu vain rannasta pois päin.

5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

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

Oikeusvaikutteisen kaava-alueen ulkopuolella noudatetaan seuraavia määräyksiä:

- ranta-alueelle (enintään 200 metriä rantaviivasta) saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon sekä neljä talousrakennusta
- rakennuspaikan rakennusoikeus kokonaisalaltaan on 8 % tontin pinta-alasta, kuitenkin loma-asunnon enintään 250 m² ja omakotitalon 350 m²
- erillisen saunarakennuksen kokonaisala saa olla enintään 25 m² ja pohjapinta-ala kuisteineen enintään 40 m².

(MRL 72 §, 171 §)

6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärien rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajem-

paa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella säädetään 137 §:ssä.

Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.

Rakennusjärjestyksellä Joutsan suunnittelutarvealueiksi osoitetaan lisäksi:

- vesihuollon kehittämisalueet sekä niiden lievealueet
- valtatie 4:n molemmin puolin noin 150 metriä leveä alue

(MRL 16§, 72§, 137§)

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

7.1 Vesihuollon järjestäminen

Kiinteistöllä on oltava saatavilla riittävästi talousveden laatuvaatimukset täyttävää vettä.

Rakennuspaikalla mahdollisesti olevat käyttökelpoiset talousvesikaivot tulee huomioida rakentamisessa.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle rakennettaessa tulee kiinteistö liittää laitoksen vesi- ja viemäriverkostoon. Toiminta-alueen ulkopuolisilla alueilla jätevesien käsittelyssä on noudatettava voimassaolevia ympäristönsuojelumääräyksiä sekä talousjätevesiasetusta.

(Vesihuoltolaki)

7.2 Pohjavesialueella rakentaminen

Rakennettaessa I tai II-luokan pohjavesialueilla, on suunnittelussa huomioitava seuraavaa:

Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on täyttöainesten oltava laadultaan puhtaita kivennäismaa-aineksia. Rakennusjätteitä ei saa käyttää tonttien täyttömateriaalina.

Öljy- ja polttonestesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle tai sisätiloihin ja varustaa suoja-altaalla.

Jätevesien imeyttäminen pohjavesialueella on ympäristönsuojelumääräyksen mukaisesti kiellettyä.

Tärkeillä pohjavesialueilla suurten piha- ja paikoitusalueiden käsittelemättömät pintavedet sekä salaojavedet on johdettava vedenottamoiden suojavyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat. Asemakaavoissa voi lisäksi olla asiaa koskevia erityismääräyksiä.

Uusien kotieläinsuojien, eläinten jaloittelualueiden, ulkotarhojen ja lantavarastojen rakentaminen pohjavesialueilla voi tulla kyseeseen vain erityisin perustein ja pohjaveden pilaantumisvaaran estävin toimenpitein. Ympäristöviranomaiselta on selvitettävä ympäristöluvan tarve. Rakennusjärjestyksen eläintenpitoa koskevat määräykset ovat väistyneitä, mikäli toiminnalta edellytetään ympäristölupaa tai eläinsuojelulain säännökset toisin määräävät.

(Joutsan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, pohjavesialuekartat; Joutsan kunnan ympäristönsuojelumääräykset; Ohjeita lämmitysöljysäiliöiden omistajille)

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, tulee jo suunnitteluvaiheessa ottaa huomioon rakennuksen kunnossapito sekä talotekniikan ja käytön muunneltavuus. Rakennuksen tulee myös soveltua sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden liikunta- taiikka 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 kierrätettävyyden ja niiden elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset. Rakentamisessa on käytettävä materiaaleja ja laitteita, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on pitkä kokemus tai luotettava 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.

Rakennukseen on tehtävä riittävät räystäät suojaamaan seinä ja muita rakenteita. Rakennuksen sokkelin tulee olla riittävän korkea.

Asuinrakennuksien yhteyteen tulee järjestää riittävästi varastotiloja sekä ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten.
(MRL 117 §, MRA 55 §)

8.2 Ennakoiva lupakäsittely

Hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan niin aikaisessa vaiheessa, että luvan myöntämisedellytysten kannalta olennaiset tekijät on mahdollista selvittää riittävän ajoissa. Tällaisia tekijöitä ovat mm. suunnittelijan kelpoisuus, asema- tai muut kaavamääräykset, rakentamisen vaikutukset naapureihin ja ympäristöön sekä palotekniset ratkaisut.

Merkittävissä rakennushankkeissa tulee suunnitelmat jo luonnosvaiheessa esittää kunnan rakennustarkastajan arvioitaviksi.

8.3 Rakennuksen turvallisuus

Asuinkerrostalojen huoneistoihin on uudisrakentamisen yhteydessä toteutettava huoneistokohtainen pelastautumisohje. Pelastussuunnitelmat tulee pitää ajan tasalla. Pelastustien tarpeellisuudesta päätetään rakennuslupavaiheessa ja se on merkittävä asemapiirroksen.

Asuinkerrostalojen porrashuoneiden kerrostasot on numeroitava selkeästi porrashuoneeseen kerroksittain. Porrashuoneisiin tulee lisäksi sijoittaa ns. palokunnan tau-lu, jossa on kuvattu vähintään kiinteistön pelastustiejärjestelyt.

Sammutuslaitteistojen, paloilmoinnien, hiilimonoksidivaroittimien, palovaroittimien tai savunpoiston tarpeellisuus huomioitava rakennuslupavaiheessa rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan ja voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti. Ennen rakennuksen tai sen osan loppukatselmusta palovaroittimien tulee olla asennettuina ja toimintakunnossa.

(Pelastuslaki, Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta, Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta)

8.4 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.

(MRL 122 §, 123§, MRA 73 §, Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä)

8.5 Erityissuunnitelmat

Omakotitalon rakennushankkeista sekä sitä vaativammista kohteista täytyy rakennusvalvontaan toimittaa tarvittaessa erityissuunnitelmat. Erityissuunnitelmia ovat mm. rakennesuunnitelmat sekä lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtolaitteiden suunnitel-

mat. Erytysuunnitelmien laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle määrätään rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana. (MRL 134 §).

Tarvittaessa tulee tehdä maaperätutkimus.

9. KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN

9.1 Yleistä

Suunniteltaessa toimenpiteitä tässä luvussa esitettyihin kohteisiin, tulee aina jo suunnittelun alkuvaiheessa olla yhteydessä rakennusvalvontaan, jolloin tapauskohtaisesti harkitaan toimenpiteen soveltuvuus suojelutavoitteeseen. Tarvittaessa on riittävän ajoissa pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

9.2 Kaavoissa suojeltavaksi merkityt rakennukset

Asema- taikka yleiskaavoissa suojeltavaksi merkityt rakennukset ja rakennusryhmät tulee pitää kunnossa ja niitä ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.

Kunnostus- ja muutostöissä tulee noudattaa kaavamääräyksiä. Rakennusten säilyttäminen ja rakennuksissa tehtävien muutosten tulee tukea kullekin rakennukselle asetettua suojelutavoitetta. Kaavalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa, käyttää tai korjata niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

9.3 Kaavoissa ympäristöltään säilytettäväksi merkityt alueet

Alueilla, jotka asema- taikka yleiskaavoissa ovat merkitty ympäristöltään säilytettäväksi, tulee ympäristökuvaan kiinnittää erityistä huomiota. Mikäli kaavamääräyksissä ei ole tarkemmin määritelty merkinnän sisältöä, tulee uudisrakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutua alueen ominaispiirteisiin mm. rakennusten koon, muodon, väriyksen, julkisivujen jäsentelyn sekä materiaalivalintojen osalta. Alueella olevaa puustoa ei saa poistaa ilman lupaa.

9.4 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja alueiden osalta tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

9.5 Inventoitu rakennettu ympäristö

Valtakunnallisissa, maakunnallisissa ja paikallisissa inventointijulkaisuissa määritellyt kohteet ja alueet ovat arvokkaita joko rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemallisen eli miljööarvon kannalta. Tavoitteena on rakennusten ja alueiden erityispiirteiden säilyttäminen.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet. Korjaaminen ei saa ilman erityisperusteluja johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Rakennuksen korjaamisessa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

9.6 Arvokkaat luonto- ja maisema-alueet

Suunniteltaessa toimenpiteitä arvokkaille luonto- ja maisema-alueille, on huomioitava alueiden rakennustapa sekä luonnon arvot ja maiseman ominaispiirteet.

10. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

10.1 Pilaantuneet maat rakentamisessa

Mikäli rakennuspaikan maaperä on todettu pilaantuneeksi, alue on kunnostettava ja maaperä vaihdettava tarpeellisilta osiltaan. Pilaantuneiden maiden käsittelyssä on noudatettava ympäristösuojelun lainsäädäntöä ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

Rakennuslupan hakijan on tarvittaessa (esimerkiksi alueen käyttöhistoriasta johtuen) esitettävä selvitys tontin maaperän ja pohjaveden mahdollisesta pilaantuneisuudesta ja liitettävä tämä selvitys rakennuslupa-asiakirjojen mukaan. Selvitysasiakirjat on toimitettava myös kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle mahdollisen maaperän puhdistamiseen liittyviä lupajärjestelyjä varten (ympäristölupa, jätehuoltosuunnitelma). Lupa-asiakirjoihin on liitettävä myös selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantuneisuuden johdosta.

(Joutsan kunnan ympäristönsuojelumääräykset)

10.2 Radon

Rakennuspaikan radonriskit on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakennuspaikan radonmäärät tulee tarvittaessa määrittää. Uusi asunto tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylitä arvoa 200 Bq/m³.

10.3 Melualueet

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ulkoapäin rakennukseen taikka piha-alueelle tunkeutuvan melun torjuntaan.

Asuin- ja lomarakennuksen etäisyyden ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä ohjearvoja.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennettaessa valtatie 4:n läheisyyteen meluhaittojen torjumiseksi, huomioon ottaen maasto-olosuhteet ja/tai kasvillisuuden suojaava vaikutus.

11. YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA / JULKINEN TILA

11.1 Julkisen tilan määritelmä

Julkisella tilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty liikenne-, katu-, tori-, aukio, puisto- tai virkistysalueeksi, tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Myös julkisten rakennusten tonttien ulkotilat ovat luonteeltaan yleisiä alueita. Tämän johdosta sekä julkista tilaa että julkisten rakennusten tonttien ulkotiloja suunniteltaessa on kiinnitettävä riittävästi huomiota niiden liittymiseen toisiinsa.

11.2 Julkisen tilan kunnossapito ja hoito

Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat on pidettävä asianmukaisessa kunnossa siten, että ne täyttävät hyvän julkisen tilan, viihtyisyyden ja toimivuuden vaatimukset.

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen ympäristökuvaan ja ominaispiirteisiin sopiviksi sekä esteettömiksi.

Kun katu päällystetään uudelleen, ei kadun pinnan korkeutta saa ilman erityistä syytä muuttaa niin, että kadun varrella olevat tontit jäävät katuun nähden olennaisesti alemmaksi tai ylemmäksi, kuin mitä ne olivat ennen kadun uudelleen päällystämistä.

11.3 Mainos- taikka muut laitteet

Yleiselle alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä myynti- tai mainoslaitteita ilman rakennusvalvonnan lupaa.

Katu, tori tai muulle vastaavalle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus-

tai mainoslaitteita, jos ne vaarantavat liikenteen turvallisuutta taikka haittaavat kadun käyttämistä tai kunnossapitoa. Siirrettävän mainoslaitteen enimmäiskoko on 60 x 120 cm. Siirrettävät mainoslaitteet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä. Talvisin siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa kadulle ennen kuin tarpeelliset auraus- ja liukkaudentorjuntatoimenpiteet on tehty. Yleistä aluetta hallinnoiva taho voi tarvittaessa poistaa luvattomat mainos- taikka muut laitteet ilman erillistä ilmoitusta asianosaiselle.

12. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

Näitä määräyksiä noudatetaan rakennettaessa asemakaava-alueella, jollei kaavasta muuta johdu.

12.1 Asuntokerrostaloa (AK) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 prosenttia. Liikerakennusta (AL) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 40 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

12.2 Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

12.3 Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talousrakennusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

12.4 Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea.

12.5 Asunto- ja kasvitarrakennusta (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla vähintään 3 000 neliömetriä. Rakennuspaikan kerrosala, mihin ei lueta kasvihuoneita, saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

12.6 Moottoriajoneuvojen huoltoaseman (AM, LM) rakennuspaikan on oltava vähintään 2 000 neliömetriä. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 30 prosenttia sen pinta-alasta.

12.7 Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon, ei kuitenkaan moottoriajoneuvojen huolto- tai säilytystilojen ala- tai yläpuolelle. Rakennuspaikalle saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä myymälä- tai muita liiketiloja.

12.8 Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

12.9 Teollisuus- tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2 000 neliömetriä. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa.

12.10 Käsieteollisuusrakennuksen (TK) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsieteollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.

12.11 Maa-, ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi kaavassa osoitetulle (M) sekä maatilan talouskeskuksen alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näille alueille saa rakentaa myös maatilan talousrakennukseen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja.

Maa- ja metsätilojen yhteyteen voi korkeintaan rakentaa kylmiä, pinta-alaltaan enintään 80 m² talousrakennuksia ilmoitusmenettelyllä.

Venekatos/-vaja voidaan rakentaa maanviljelys- tai metsätalousalueelle vain erityisistä syistä. Venekatos/-vaja tulee sopia ulkonäöltään, sijainniltaan ja maankäytöllisiltä ominaisuuksiltaan alueelle.

Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään yksi hehtaari. Tekninen lautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin alueelle.

12.12 Kasvitarha-alueen (MK) rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 5 000 neliometriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa kasvihuoneita ja talousrakennuksia sekä yhden asunnon kutakin rakennuspaikan 2 500 neliometriä kohden.

12.13 Ryhmäpuutarha-alueen (MR) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään yksi hehtaari ja saa rakennuspaikkaa käyttää ainoastaan kasvien kasvukautena.

Rakennusten tulee olla yhdenmukaisia. Rakennuksen ala saa olla enintään 20 neliometriä ja korkeus enintään kolme metriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vartijan asunnon sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia.

12.14 Loma-alueen (RL) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria ja loma-asunto-alueen (RH) rakennuspaikan pinta-alan vähintään 1 000 neliometriä. Rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan lomanviettoon suoraan liittyviä yksikerroksisia rakennuksia.

Loma-alueelle tai loma-asuntoalueelle rakennettaessa ei sovelleta rakennusasetuksen 72, 79 ja 81-84 pykälien säännöksiä.

12.15 Asemakaava-alueella ei sallita savusaunojen rakentamista.

13. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

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.

14. JÄTEHUOLTO

14.1 Kunnan jätehuoltomääräykset

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä on noudatettava Joutsan kunnan jätehuoltomääräyksiä.

14.2 Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien talojen koon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on huomioitava jätteiden lajittelun, paloturvallisuuden sekä ympäristön viihtyisyyden edellyttämät vaatimukset.

Jätteiden keräysvälineet on sijoitettava asemakaava-alueella helposti jäteautolla päästävälle paikalle siten, ettei tyhjennys haittaa pihan muita toimintoja.

14.3 Julkiseen tilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräyspisteitä. Ympäristöön nähdessä näkyvillä paikoilla tulee keräyspisteet aidata ympäristöön soveltuvalla tavalla taikka rakentaa katos. Myös ns. syväkeräyssäiliöiden käyttäminen on mahdollista, mutta nekin tulee tarvittaessa maisemoida. Pysyvän kiinteitä rakenteita (aita, katos) sisältävän keräilypisteen sijoittaminen vaatii rakennusvalvonnan luvan.

(Jätelaki, Joutsan kunnan jätehuoltomääräykset)

15. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

15.1 Määräysten valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksien noudattamista valvoo Joutsan kunnan tekninen lautakunta, jonka alaisuudessa toimii Joutsan kunnan rakennusvalvonta.

15.2 Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen tai kunnan rakennustarkastaja voivat myöntää poikkeuksia tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä. Poikkeamisen edellytyksistä ja poikkeamismenettelystä on voimassa, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -

asetuksessa on asiasta säädetty.

(MRL 171 §, 175 §)

15.3 Määräysten rikkominen

Rakennusjärjestyksen säännösten rikkomisen seurauksista on voimassa, mitä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa.

15.4 Rakennusjärjestyksen täydentäminen

Teknisellä lautakunnalla on oikeus tarvittaessa täydentää ja muuttaa rakennusjärjestyksen määräyksiin liittyviä ohjeita ja viittauksia.

Kunnanvaltuusto voi täydentää rakennusjärjestystä hyväksymällä asia- tai aluekoh-
taisia liitteitä.

15.5 Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2020 ja samalla sillä kumotaan:

- Joutsan kunnanvaltuuston hyväksymä 19.12.2011 ja 1.2.2012 voi-
maantullut Joutsan rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto hyväksynyt xx.xx.20xx