

# JYVÄSKYLÄN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Hyväksytty Jyväskylän kaupunginvaltuustossa xx.xx.2026  
Voimaantulo xx.xx.20xx

## Sisällys

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Yleistä.....                                                                                              | 5  |
| 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä .....                                                                      | 5  |
| 2 § Rakentamistapaohjeet.....                                                                               | 5  |
| 3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot.....                                                  | 5  |
| 4 § Määritelmiä soveltamisesta .....                                                                        | 6  |
| 2 Rakennuskohteen rakentaminen.....                                                                         | 8  |
| 5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla ..... | 8  |
| 6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle .....                                                    | 9  |
| 7 § Rakennuskohteen korkeusasema .....                                                                      | 9  |
| 8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle.....                                       | 10 |
| 9 § Asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan ylittäminen .....                                             | 12 |
| 10 § Maanalainen rakentaminen .....                                                                         | 12 |
| 11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä.....                                                  | 12 |
| 12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus.....                                                       | 13 |
| 13 § Mainos- ja tekniset laitteet .....                                                                     | 14 |
| 14 § Erityismääräykset asuinpientalorakentamisessa.....                                                     | 14 |
| 15 § Tontin jakaminen asemakaava-alueella.....                                                              | 15 |
| 3 Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle .....                                  | 16 |
| 16 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen .....                                                             | 16 |
| 17 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset .....                                                         | 16 |
| 18 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus.....                                         | 17 |
| 19 § Maatilarakentaminen, siihen verrattava rakentaminen ja eläinsuojat .....                               | 18 |
| 4 Rakentaminen ranta-alueilla .....                                                                         | 20 |
| 20 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille.....                                                       | 20 |
| 21 § Rakennuspaikan koko.....                                                                               | 21 |
| 22 § Rakentamisen määrä ja sijoittuminen ranta-alueella.....                                                | 21 |

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 23 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja tulvavaara-alueilla .....      | 22 |
| 24 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos.....                                                | 24 |
| 5 Rakentamisen luvanvaraisuus.....                                                                    | 25 |
| 25 § Luvanvaraisuudesta vapautetut vähäiset uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset ..... | 25 |
| 26 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset .....       | 30 |
| 6 Rakentaminen erityisalueilla .....                                                                  | 33 |
| 27 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.....                                                | 33 |
| 28 § Rakentaminen pohjavesialueilla .....                                                             | 34 |
| 29 § Pilaantunut maaperä .....                                                                        | 35 |
| 30 § Haitalliset yhdisteet.....                                                                       | 36 |
| 31 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen .....                                             | 37 |
| 32 § Melun ja värinän huomioiminen .....                                                              | 37 |
| 7 Piha-alueen rakentaminen .....                                                                      | 39 |
| 33 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen .....                                                    | 39 |
| 34 § Aidat ja aidanteet .....                                                                         | 40 |
| 35 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla .....                              | 41 |
| 36 § Erityismääräykset ranta-alueilla.....                                                            | 41 |
| 37 § Piha-alueen korkeusasema .....                                                                   | 41 |
| 38 § Pengerrykset ja tukimuurit.....                                                                  | 42 |
| 39 § Ajoneuvoliittymä, liikennejärjestelyt ja pelastustie .....                                       | 42 |
| 40 § Auto- ja polkupyöräpaikat .....                                                                  | 44 |
| 41 § Jätehuolto ja varastointitilat .....                                                             | 45 |
| 42 § Tontin lumet .....                                                                               | 46 |
| 43 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet .....                                                     | 46 |
| 8 Rakennuksen tai sen osan purkaminen .....                                                           | 47 |
| 44 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....                                                         | 47 |

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 9 Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila .....                            | 48 |
| 45 § Julkinen kaupunkitila.....                                          | 48 |
| 10 Rakennustyön aikaiset järjestelyt .....                               | 49 |
| 46 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen .....                   | 49 |
| 11 Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito.....                           | 52 |
| 47 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen asuinkiinteistöllä ..... | 52 |
| 48 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet .....                         | 52 |
| 12 Erinäiset määräykset, liitteet .....                                  | 53 |
| 49 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo.....                               | 53 |

# 1 YLEISTÄ

Rakentamislaki 17.4 §

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

## 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

Rakentamista kunnissa ohjaavat rakentamislaki, maankäyttö- ja rakennusasetus sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa, laissa, säädöksessä tai asetuksessa ei ole asiasta toisin määrätty.

## 2 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

## 3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hankkeeseen ryhtyvän hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset muut toimenpiteeseen vaikuttavat tekijät.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto rakennusvalvontaviranomaisen niin vaatiessa.

## 4 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakentamislaki 2 § Määritelmät

4) **rakennuskohteella** rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

5) **rakennuksella** erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

**RakL HE** Katos on rakennelma, jonka seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

**Asuinpientaloilla** tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

**Julkisella kaupunkitilalla** tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä

**Rakennelmiksi** luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet (alle 10 m<sup>2</sup>) vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä alle 30 m<sup>2</sup>:n suuruiset laitteet (kuten puistomuuntamot, pumppaamot, energiavarastot). Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

**Saunarakennuksella** tarkoitetaan rakennusta, jonka kerrosalasta merkittävä osa on saunomista palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka muttei asumisen mahdollisuutta eikä keittiövarustusta tai liettä.

## **2 RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN**

### **5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla**

#### **5.1 Yleiset määräykset**

Uuden rakennuskohteen, täydennysrakentamisen ja korjausrakentamisen tulee sopeutua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

Edellä mainittuihin seikkoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi arvioituilla alueilla ja alueilla, joilla rakennuskanta on muodostunut yhtenäiseksi kuten 1940–1950-luvuilla rakennetuilla omakotitaloalueilla sekä muilla rakennuskulttuuriltaan arvokkailla alueilla.

#### **5.2 Tekniset laitteet julkisivussa**

Rakennusten julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on sopeutettava kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennukseen.

#### **5.3 Korjausrakentaminen**

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

Vanhojen rakennusten korjaustöissä tulee pyrkiä säilyttämään rakennusten alkuperäiset yksityiskohdat ja rakennusosat.

## **6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle**

Rakennusta ei saa sijoittaa lähemmäksi kuin 4 metriä kiinteistön rajasta, ellei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä. Katoksen vähimmäisetäisyys kiinteistön rajasta on neljä metriä ja naapurin rakennuskohteesta kahdeksan metriä. Asemakaava-alueella katoksen tulee sijoittua rakennusalalle. Kaupunki voi myöntää luvan poiketa edellä mainituista vaatimuksista, mikäli rakenteellisin tai muin keinoin huolehditaan palon leviämisen rajoittamisesta.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoa, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennuskohdetta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei rakenteellisin tai muin keinoin huolehdita palon leviämisen rajoittamisesta.

Rakennuskohteen sijoittamisessa maantien tai rata-alueen läheisyydessä olevalle rakennuspaikalle, on otettava huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa sekä ratalaissa määrätyt sijoittamista koskevat rajoitukset.

## **7 § Rakennuskohteen korkeusasema**

### **7.1 Yleiset määräykset**

Rakennettaessa epätasaisella rakennuspaikalle rakennus tulee suunnitella ja sijoittaa rakennuspaikan maaston olosuhteet huomioiden siten, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Maaston muotoilu ei saa aiheuttaa haittaa naapureille.

Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön.

Pientalojen ensimmäisen kerroksen lattian ohjeellinen korkeusasema on vähintään 50 cm viereisen tien tai kadun keskiviivan yläpuolella, ellei asemakaavassa tai rakennustapaohjeessa muuta määrätä.

## **7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla**

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus ja hulevesien johtamismahdollisuus.

Pääpiirustusten asemapiirustuksesta tulee riittävällä tarkkuudella esittää rakennuspaikasta ja ympäröivästä alueesta ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (216/2015) edellytetyt tiedot.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille, kun lupahakemusta käsitellään.

## **8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle**

### **8.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille**

Rakennuksen osa voidaan erityisestä syystä ja alueen haltijan ja kaupungin kirjallisella suostumuksella ulottaa vähäisissä määrin kiinteistön rajan yli yleiselle alueelle, mikäli ylityksestä ei ole haittaa alueen käytölle, kunnossapidolle taikka alueella oleville rakenteille tai johtoverkostoille. Ylitystä ei kuitenkaan saa tehdä sellaiselle alueelle, jolla sijaitsee maantie tai rautatie.

Yleiselle alueelle ulottuvien parvekkeiden, erkkerien, katosten, räystäiden ja muiden vastaavien ilmassa olevien rakennuksen osien alimman kohdan vähimmäiskorkeus kulkuväylän pinnasta jalankulku- ja pyöräilyväylän kohdalla on 3,5 metriä. Ajouradan kohdalla vähimmäiskorkeus 4,6 metriä ajoradan pinnasta mitattuna. Viheralueilla vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä maan pinnasta mitattuna. Mainitun vähimmäiskorkeuden on täytyttävä myös 0,5 metriä jalankulku- ja pyöräilyväylän ja ajoradan ulkopuolella väylän molemmin puolin.

Rakennuksen portaita tai muita maan tasolla olevia rakenteita ei saa sijoittaa katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.

## **8.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, mainoksen, suojan ja katoksen ylitykset katu- tai muille yleisille alueille**

Rakennukseen kiinnitettävä avattava markiisi, aurinkosuoja, sadesuoja tai muu vastaava avattava laite tai mainoslaitte saadaan ulottaa enintään 1 metriä kiinteistön rajan yli yleiselle alueelle alueen omistajan suostumuksella. Laitteen on oltava helposti suljettavissa tai muuten poistettavissa yleisen alueen päältä talvikaudeksi, mikäli siihen voi kasautua lunta tai jäätä. Talvikaudella laite on pidettävä suljettuna, mikäli siihen kertyvä lumi tai jää voi aiheuttaa vaaraa ihmisille tai omaisuudelle.

Avattuna laitteen alimman kohdan vähimmäiskorkeus maasta jalankulku- ja pyöräilyväylän kohdalla on 2,4 metriä ja ajoradan kohdalla 3,0 metriä. Mikäli laite ylettyy yli 50 cm etäisyydelle rakennuksen julkisivun pinnasta, on vähimmäiskorkeus ajoväylän kohdalla 4,6 metriä ja jalankulku- ja pyöräilyväylän kohdalla 3,5 metriä. Elleivät tässä tarkoitetut vaadittu vähimmäiskorkeus täyty, laite saa ulottua enintään 20 cm etäisyydelle rakennuksen julkisivusta.

Laitteen on ulkoasultaan sopeuduttava rakennukseen ja sen ympäristöön.

Laite on kiinnitettävä tukevasti, eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä, eikä olla häiritsevä. Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava viipymättä.

## **9 § Asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan ylittäminen**

Rakennus tai katos taikka niiden osat saavat erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli, mikäli viranomainen myöntää tähän poikkeamisen.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa ympäristölle, eikä naapureille, eikä se saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista.

Asemakaava-alueilla tontin kadunpuoleiselle istutettavaksi tarkoitettulle tontinosalle saa sijoittaa yhden enintään 5 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennelman, kuten jätekatoksen tai -aitauksen.

## **10 § Maanalainen rakentaminen**

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkostojen toimintaan tai turvallisuuteen.

Maanpintaan johtavat yhteydet on suunniteltava siten, että ne ovat toimivia, turvallisia ja helposti ylläpidettäviä. Pelastustoimien varmistamiseksi jokaisella maanalaisella tilalla on oltava osoite tai muu yksilöity tunnistetieto avun ohjaamista varten.

Energiakaivoa ei saa sijoittaa alle 7,5 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ilman naapurin suostumusta.

## **11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä**

### **11.1 Yleiset määräykset**

Rakennuksen omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän suurikokoinen osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erottautuu taustastaan.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava rakennuspaikalle johtavan ajoväylän alkupäähän, jokaiseen kiinteistön sisäiseen tiehaaraan sekä kiinteistön mahdolliseen rantautumispaikkaan.

Osoitenumero on pidettävä kunnossa ja sen on oltava jatkuvasti helposti nähtävissä.

## **11.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla**

Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava. Osoitetekstin ja/tai numeron korkeus on vähintään 9 cm.

Kerrostalon sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huoltoyhtiön, isännöitsijän tai muun vastaavan henkilön yhteystiedot, jonka avulla pelastus- ja muut viranomaiset voivat viipymättä päästä rakennukseen.

Osoitemerkinnät tulee olla toteutettu viimeistään siinä vaiheessa, kun rakennus otetaan käyttöön.

## **12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus**

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho tulee sovittaa alueen turvallisuutta lisäävästi. Valaistus ei saa tarpeettomasti häikäistä alueella liikkuvia taikka lähistöllä olevien huoneistojen käyttäjiä taikka aiheuttaa ylimääräistä valosaastetta. Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä.

## **13 § Mainos- ja tekniset laitteet**

### **13.1 Yleiset määräykset**

Myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteita tai ulkotulia ei saa sijoittaa katualueelle, eikä muullekaan kaupungin hallinnoimalle yleiselle liikenteelle tai jalankululle varatulle alueelle tai väylälle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön. Laite ei saa olla valoa heijastava, eikä se saa haitata yleisten alueiden käyttöä tai kunnossapitoa taikka aiheuttaa vaaraan liikenneturvallisuudelle.

Muu kuin siirrettävä laite on kiinnitettävä tukevasti. Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

### **13.2 Valaistut laitteet**

Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä, eikä se saa välkkyä häiritsevästi.

### **13.3 Liiketilojen ikkunamainokset**

Mainokset eivät saa rumentaa rakennusta tai kaupunkikuvaa.

## **14 § Erityismääräykset asuinpientalorakentamisessa**

Mikäli asuinpientalo ei nojaudu palo- ja pelastusturvallisuuden osalta pelastuslaitoksen henkilöpelastukseen, on sen jokaisesta makuuhuoneesta järjestettävä hätäpoistumismahdollisuus (varatie) suoraan ulkotiloihin.

Varatienä voidaan käyttää esimerkiksi huoneen ulko-ovea, poistumismahdollisuutta parvekkeen kautta ulos tai kiinteäsalpaista, aikuisen helposti avattavissa olevaa ikkunaa. Jos varatien pudottautumiskorkeus ylittää 3500 mm, on varatie varustettava kiintein putoamiskorkeutta alentavin rakentein.

Varatien pystysuuntaisen luukun tai ikkunan vapaan aukon on oltava korkeudeltaan vähintään 600 mm ja leveydeltään 500 mm, kuitenkin näiden summan on oltava vähintään 1500 mm.

Asuinpienalojen suunnittelussa on pyrittävä siihen, että wc- ja peseytymistilat voidaan tarvittaessa muuttaa esteettömiksi vähäisin vain rakenteellisin muutoksin.

## **15 § Tontin jakaminen asemakaava-alueella**

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontin vähimmäispinta-alan on asemakaavan mukaista tonttia jaettaessa oltava vähintään 600m<sup>2</sup> ja muodostettavan tontin rakennusoikeuden vähintään 150 k-m<sup>2</sup>.

## **3 ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE**

### **16 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen**

Alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla (liite 1).

### **17 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset**

#### **17.1 Yleiset määräykset**

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

#### **17.2 Selvitysvaatimukset**

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, kulttuurihistorialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.

### **17.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset muualla kuin ranta-alueilla**

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

- 1) 2.000 m<sup>2</sup> alueella, jossa rakennus liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkkoon
- 2) 5.000 m<sup>2</sup> muilla alueilla
- 3) 10.000 m<sup>2</sup> pohjavesialueella.

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista lukuun ottamatta käyttötarkoituksen muutosta eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

## **18 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus**

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai enintään yhden yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen loma-asunnon. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan rakennusoikeus on kuitenkin vähintään 350 m<sup>2</sup>, mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

Yli yhden hehtaarin rakennuspaikalle on sallittua rakentaa edellä mainitun kokonaisrakennusoikeuden lisäksi enintään yksi pienyritystoimintaa palveleva erillinen, enintään 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus seuraavin ehdoin:

- 1) toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia

2) rakennuspaikka sijoittuu tai sille on järjestettävissä toimivat ja liikenneturvalliset tieyhteydet, eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön.

## **19 § Maatilarakentaminen, siihen verrattava rakentaminen ja eläinsuojat**

### **19.1 Rakentamisen määrä**

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Sukupolvenvaihdokseen liittyen maatilalle saa rakentaa lisäksi yhden kerran yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen.

Maatilalle saa rakentaa siihen sopeutuvia maa- ja metsätaloutta tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista palvelevia rakennuksia.

Lisäksi maatilalle saa rakentaa pienyritystoimintaa palvelevan erillisen, edellä mainitun kokonaisrakennusoikeuden lisäksi, enintään 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennuksen kohdassa 18 § määrätyin ehdoin. Olemassa oleva maatilatalouden talousrakennus voidaan muuttaa pienyritystoimintaan kerrosalasta riippumatta.

### **19.2 Eläinsuojat ja lantalat**

Vähintään kahden hehtaarin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 3 hevosen tai ponin tallin, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet sekä riittävästi tilaa jätehuoltoon. Enemmän kuin 3 hevosen tai ponin tallia rakennettaessa kiinteistön vähimmäispinta-alavaatimus 0,5 ha lisätilaa/eläin.

Ammattimaisessa tai muutoin laajamittaisessa seura-, harrastus- tai hyötyeläinten pidossa tulee kiinteistön koon olla vähintään 5 hehtaaria ja paikan muutoinkin tarkoitukseen sopiva.

### **19.3 Etäisyysvaatimukset**

Eläinsuojan, maneesin, ratsastuskentän, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyys naapuritontin rajaan on vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asuinrakennus tai sen oleskelupiha, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

Eläinsuojaa, ratsastuskenttää, lantalaa tai ulkotarhaa ei saa sijoittaa pohjavesialueelle ilman erityisiä perusteita, alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä tai talousvesikaivosta taikka alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta.

## 4 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

### 20 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Ranta-alueen määritelmä

Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa rantarakennuspaikalle on erityisesti otettava huomioon rakennuspaikan luonnonympäristö ja maisema.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen sen lisäksi mitä tämän rakennusjärjestyksen luvussa 3 on määrätty.

## 21 § Rakennuspaikan koko

Rantaan rajoittuvan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä tulee olla vakituisen asunnon rakennuspaikalla vähintään 5000 m<sup>2</sup> ja loma-asunnon rakennuspaikalla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Muodostettavan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista lukuun ottamatta olennaista käyttötarkoituksen muutosta eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Saariin ja niemiin rakennettaessa tulee saaren pinta-alan olla vähintään yksi hehtaari sekä saaren ja niemen leveyden vähintään 60 metriä.

## 22 § Rakentamisen määrä ja sijoittuminen ranta-alueella

Ranta-alueella rakennusten kokonaiskerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusoikeus on kuitenkin aina vähintään 100 k-m<sup>2</sup>. Loma-asunnon rakennuspaikalla kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup> ja vakituisen asumisen rakennuspaikalla enintään 350 k-m<sup>2</sup>.

Rantarakennuspaikalla rakennuskohteen sijoittamisessa on erityisesti otettava huomioon rakennuspaikan luonnonympäristö ja maisema. Rakennuskohteen sijainti rakennuspaikalla sekä etäisyys rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Rakennuspaikalla tulee 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta ranta-alueen kasvillisuus pääosin säilyttää.

Rakentamisluvan varaisten rakennuskohteiden sijoittamisessa tulee ottaa huomioon seuraavat määräykset:

- Kerrosalaltaan enintään 100 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennuskohde tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle ja yli 100 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennuskohde vähintään 60 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta enintään 250 m<sup>2</sup> saa rakentaa alle 80 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

## **23 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja tulvavaara-alueilla**

Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Tulvakorkeuden lisäksi tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiirteistä ja rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuva lisäkorkeus.

Suositus sisävesien rannoille:

Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus.

### **23.1 Yleiset määräykset**

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava.

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakentamishankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esimerkiksi jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

## 23.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Ranta-alueille ja tulvavaara-alueille rakennettaessa tulee huomioida vesialueille määritetty alin suositeltava rakentamiskorkeus.

|                                | HW1/50    | HW1/100   | Suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi |         |
|--------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------------|---------|
|                                | N2000 (m) | N2000 (m) | N2000 (m)                                | N60 (m) |
| Leppävesi                      |           | 82,45     | 82,85                                    | 82,55   |
| Muuratjärvi                    |           | 91,55     | 91,75                                    | 91,45   |
| Palokka-, Tuomio- ja Alvajärvi |           | 95,40     | 95,50                                    | 95,40   |
| Päijänne                       |           | 80,10     | 80,40                                    | 80,10   |
| Saarijärvi                     | 119,05    |           | 119,45                                   | 119,16  |

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita tai sähkötekniisiä laitteita. Mikäli rakennuksen perustamistapa on muu kuin maavarainen tai rakennuksessa on kellareita tai muita vastaavia tiloja, harkitsee rakennusvalvontaviranomainen alimman lattiakoron tapauskohtaisesti.

Muiden järvien ja jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että rakentamiskorkeus on vähintään yhden metrin tulvakorkeutta korkeammalla. Ellei tulvakorkeutta ole tiedossa, rakentamiskorkeus on järvien ja jokien rannoilla oltava vähintään 1,7 metriä keskivedenpintaa korkeammalla.

## 24 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön on mahdollista oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan tai asemakaavaan perustuen. Mikäli kaavassa ei ole määrätty rakennuspaikan kokoa, tulee rakennuspaikan täyttää seuraavat ehdot:

- Rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä
- Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>
- Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>, jos rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot.

Rakennusjärjestyksen liitteessä 2 on osoitettu rakentamislain 18 §:n mukaiset alueet, joilla käyttötarkoituksen muutos ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä, mikäli rakennuspaikka täyttää edellä mainitut pinta-alaa ja rantaviivan pituutta koskevat vaatimukset.

## 5 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

### 25 § Luvanvaraisuudesta vapautetut vähäiset uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

#### 25.1 Yleismääräys

Rakentamislain 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita, jotka eivät ole rakentamisluvan tarpeessa.

Luvanvaraisuudesta vapautettujen hankkeiden rakentamisessa tulee noudattaa lakien ja asetusten lisäksi kaavamääräyksiä ja kaavan rakentamistapaohjeita sekä huomioida soveltuminen ympäristöön, rasitteet ja rasitealueet, erityiset luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot, kiinteät muinaisjäännökset ja muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet sekä se, ettei sijoittamisesta aiheudu haittaa naapurikiinteistön rakentamiselle tai käyttämiselle.

#### 25.2 Aidat ja niiden tukimuurit

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** kiinteistöjen välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun kiinteistöjen haltijat ovat yhdessä sopineet aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun

- 1) asuintonttien välisen tai asuintontin ja kadun/tien/puiston/muun yleisen alueen välisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä,
- 2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä
- 3) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä

Jos korkeutensa puolesta luvanvaraisuudesta vapautetun aidan rakentamisesta ei päästä kiinteistöjen haltijoiden välillä yhteisymmärrykseen, voi aidan rakentaa, jos sen sijoittaa kokonaan omalle puolelleen vähintään 1 metrin etäisyydelle yhteisestä rajasta.

### **Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt**

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske asemakaavalla suojeltuja rakennetun ympäristön alueita.

## **25.3 Tukimuurit**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään 1,6 metriä.

## **25.4 Aurinkosähköjärjestelmät**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu muuhun kuin suojeltuun rakennukseen ja muualle kuin suojeltuun tai arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön sijoitettavat paneelikentät tai aurinkokeräimet silloin, kun niiden kokonaispinta-ala alle 100 m<sup>2</sup>.

### **Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt**

Aurinkokeräinten sijoittaminen suojeltuun rakennukseen taikka suojeltuun tai arvokkaaseen kulttuuriympäristöön edellyttää rakentamislupaa. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle.

## **25.5 Ilmalämpöpumput**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu lämpöpumpun sijoittaminen muuhun kuin suojeltuun rakennukseen tai sellaisen rakennuspaikalle. Luvanvaraisuudesta on vapautettu myös sijoittaminen sellaiseen lämmittämättömään rakennukseen, jonka rakentaminen ei vaadi rakentamislupaa.

Ilmalämpöpumpun sijoittaminen tulee toteuttaa siten, että siitä ei aiheudu olennaista haittaa naapureille melun, tärinän, ilmavirran tai kondenssiveden vuoksi.

## Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Ilmalämpöpumpun sijoittaminen suojeltuun rakennukseen taikka suojeltuun tai arvokkaaseen kulttuuriympäristöön edellyttää rakentamislupaa. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä lämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle.

## 25.6 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

- 1) kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- 2) kysymyksessä on umpisäiliön asentaminen muualla kuin ranta- tai pohjavesialueella
- 3) rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle

Jos kiinteistölle ei pääse yleisessä käytössä olevalla kuljetuskalustolla, tulee jätevesijärjestelmän olla sellainen, että lietteet voidaan käsitellä kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti itse.

Umpisäiliötä käytettäessä edellytetään aina, että säiliö varustetaan hälytysjärjestelmällä, joka ilmaisee säiliön täyttymisen.

Kiinteistön omistajan ja haltijan on huolehdittava siitä, että jätevesijärjestelmästä laaditaan suunnitelma silloin, kun järjestelmä rakennetaan tai olemassa olevan järjestelmän toimintaa tehostetaan. Tämä koskee myös luvanvaraisuudesta vapautettuja tapauksia. Mikäli hanke ei vaadi rakentamislupaa, on suunnitelma toimitettava tiedoksi kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle. Rakentamislupaa edellyttävissä hankkeissa suunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

## 25.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muissa kuin suojelluissa rakennuksissa:

- julkisivuun kiinnitettävän muun kilven kuin mainoskilven asentaminen
- rakennukseen kiinnitettävän avattava markiisin, aurinkosuojaus, sadesuojan tai muun vastaavan laitteen asentaminen.

## 25.8 Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistölle sijoittuvan kelluvarakenteisen laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä ja pinta-ala enintään 30m<sup>2</sup>.

Rakentaminen saattaa vaatia vesilain mukaisen luvan. Vesilain mukaisen luvan tarve vesirakentamiseen on selvitettävä vesilain valvontaviranomaiselta. Rakentamislain sekä vesilain mukaiset luvat eivät ole toisistaan riippuvaisia.

Rannan ruoppaukset ja rantaviivan muuttamiset ovat vesirakennustöitä, joiden luvanvaraisuudesta ja toteuttamisesta säädetään vesilaissa. Rantaviivaa muokatessa on selvitettävä rakennusvalvonnasta myös maisematyölupaan tarve (rakentamislaki 53 §). Esimerkiksi läjitys saattaa edellyttää maisematyölupaa. Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.

## 25.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kasvihuone, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 100 k-m<sup>2</sup> ja etäisyys kiinteistön rajoista on vähintään 4 metriä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella kasvutunnelit edellyttäen, että ne eivät sijoitu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman alueelle tai muilla tavoin suojellulle alueelle ja sijoittuvat vähintään 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajoista.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueella kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m<sup>2</sup> ja kasvutunnelin rakennusala on alle 50 k-m<sup>2</sup> ja ne sijoittuvat asemakaavan rakennusalan sisäpuolelle tai vähintään 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta. Naapurin kirjallisella suostumuksella voi alle 30 k-m<sup>2</sup>:n kasvihuoneen tai alle 50 k-m<sup>2</sup>:n kasvutunnelin rakentaa 1 metrin päähän kiinteistön rajasta.

## **25.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle tai vastaavan pihapiirin yhteyteen sijoittuva ja vähintään 50 metrin päähän kiinteistön rajoista sijoitettava:

- alle 100 m<sup>2</sup> kattamaton lantala
- alle 50 m<sup>2</sup> katettu lantala, jonka ilman kiinteitä seinärakenteita oleva osuus on vähintään 30 %
- alle 500 m<sup>3</sup> lietesäiliö ja
- alle 100 m<sup>2</sup> kattamaton laakasiilo.

## **25.11 Siilot ja varastointisäiliöt**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle tai muulle yritystoiminnan rakennuspaikalle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 120 m<sup>3</sup> ja kokonaiskorkeus on alle 8 metriä.

## **25.12 Liikuteltavat laitteet**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuspaikalle sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun paikallaan pitämisen aika on alle 6 kk vuodesta.

## **25.13 Tekniset rakennelmat**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu muuntamo, jv-pumppaamo, paineenkorotusasema, sähköenergiavarasto tai muu vastaava tekninen rakennelma, kun rakennelman kerrosala on alle 10 m<sup>2</sup>.

# **26 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset**

## **26.1 Yleismääräys**

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

## **26.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- 1) lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta ja
- 2) terassit ja parvekkeet ovat jo ennestään osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.

## **Suojellut rakennukset ja alueet**

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

## **26.3 Savupiiput ja tulisijat**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden tulisijan asentaminen vanhan tilalle, uuden tulisijan asentaminen olemassa olevaan savuhormiin sekä savuhormin ja tulisijan asentaminen rakennukseen, joka rakentamislain mukaan ei vaadi rakentamislupaa.

## **26.4 Julkisivun ja katon värisävyn muutokset**

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.

## **Suojellut rakennukset ja alueet**

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

## **26.5 Hiihtohissit**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu hissien korvaaminen vastaavalla uudella hissillä.

## 26.6 Entisöinti

Rakennuksen entisöinti ilman rakentamislupaa on sallittu suoraan lain perusteella, mikäli rakentamislain 42 § 3 momentissa asetetut edellytykset työlle täyttyvät.

Rakennetun ympäristön entisöinti ja kunnossapito ei pääsääntöisesti edellytä rakentamislupaa, mikäli työ ei kohdistu suojeltuun rakennukseen ja korjauksen lopputulos vertautuu rakennuksen lähtötilanteeseen tai rakennettu ympäristö siistiytyy toimenpiteen johdosta.

Ennen töihin ryhtymistä tulee luvan tarve tarkastaa rakentamislaita. Epäselvissä tapauksissa arvioinnin luvantarpeesta tekee rakennusvalvontaviranomainen.

## 6 RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

### 27 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

#### 27.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- 3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 4) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 5) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöltään arvokkaat alueet ja alueen osat, joissa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 6) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
- 7) Yleiskaavan mukaisia säilyttämisen arvoisia pientaloalueita (Säilyke-raportti)
- 8) Erityislainsäädännöllä, esimerkiksi lailla rakennusperinnön suojelemisesta, kirkkolailla tai muinaismuistolailla, suojellut kohteet

#### 27.2 Erityisalueen yleiset määräykset

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 arvokasta rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

## **27.3 Muinaisjäännökset**

Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja muistoja Suomen aikaisemmasta historiasta. Kiinteään muinaisjäännökseen kajoaminen on kiellettyä. Mikäli rakentamista suunnitellaan kiinteistölle, jolla on muinaisjäännös, tulee suunnitelmista hyvissä ajoin keskustella alueellisen vastuumuseon kanssa. Ensisijainen tavoite on löytää ratkaisu, jonka avulla rakentaminen voidaan toteuttaa niin, että muinaisjäännös ei vaarannu. Mikäli muinaisjäännös tuottaa merkitykseensä nähden kohtuutonta haittaa, voi Museovirasto hakemuksesta myöntää kajoamisluvan. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ennen rakentamislain mukaisen luvan saamista taikka toimenpiteeseen ryhtymistä saatava muinaismuistolain mukainen kajoamislupa.

## **28 § Rakentaminen pohjavesialueilla**

### **28.1 Pohjaveden suojele ja pilaantumisen estäminen**

Pohjaveden suojeleluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä.

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

Maalämpökaivoja tai lietesäiliöitä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

## 28.2 Selvitysvaatimukset

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla, tai vedenhankintavesistöjen valuma-alueille ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa. Suunnittelun yhteydessä on myös selvitettävä tarve vesilain mukaiseen lupaan.

Pohjavesialueelle tai vedenhankintavesistön valuma-alueelle rakennettavan uudisrakennuksen lämmitysmuoto ja siihen liittyvä huolto tulee järjestää siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa.

## 29 § Pilaantunut maaperä

### 29.1 Selvitysvaatimukset

Jos rakennuspaikan tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava. Tehty selvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä pilaantuneisuuden vuoksi, tulee liittää rakentamislupahakemukseen.

### 29.2 Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

## 29.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

## 30 § Haitalliset yhdisteet

### 30.1 Ilmoitusvaatimus

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon ja arseeni), on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

### 30.2 Selvitysvaatimukset

Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi, joilla huolehditaan siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

### 30.3 Määräys

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa ja niitä rakennettaessa on varmistuttava, ettei maaperän tai täyttösoran radon pääse huonetiloihin.

## **31 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen**

### **31.1 Yleiset määräykset**

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, tulee rakentamisessa huomioida sen vaikutukset vallitsevaan pohjaveden pinnan tasoon ja pohjaveden virtausmahdollisuuksiin.

Mahdollisimman laaja osa rakennuspaikasta tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla, jos pohjaveden korkeudella on merkittävä vaikutus alueen rakennusten perustuksiin.

### **31.2 Selvitysvaatimukset**

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää tarkempia suunnitelma ja tarvittaessa valvontaa pohjaveden suojelemiseksi rakentamisen vaikutuksilta.

## **32 § Melun ja värinän huomioiminen**

### **32.1 Yleiset määräykset**

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä värinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus ja sijainti huomioiden.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä ja katurakenteista mahdollisesti aiheutuva värinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

## 32.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen ja katurakenteiden aiheuttamat maaperän värinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Rakennettaessa tie-, katu- tai ratamelualueille tulee ennen rakennuksen käyttöönottoa tarvittaessa mittauksilla varmentaa melun- ja värinäntorjunnan toteutunut taso.

## 7 PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

### 33 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

#### 33.1 Yleiset määräykset

Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille. Pihamaan rakentamisessa tulee ottaa huomioon myös sen kulttuurihistorialliset arvot ja erityiset alueen luontoarvot tulee säilyttää.

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen. Rakennettaessa on säilytettävä puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen tai rakennusten kunnossapidon tai turvallisuuden kannalta välttämätöntä.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Mikäli rakentamisluvassa, maisematyöluvassa tai muussa luvassa myönnetään lupa puiden kaatamiseen, voidaan luvalla määrätä myös puiden lisäämistutuksista.

Haitallisten vieraslajien esiintyminen ja leviäminen on estettävä rakentamisen ja siihen liittyvien toimenpiteiden yhteydessä. Vieraslajien osalta noudatetaan voimassa olevaa vieraslajilainsäädäntöä.

#### 33.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat rakennuspaikan osat tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina, luonnon monimuotoisuutta tukevin ja puustoisina.

Rakennettavat piha-alueen osat tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

Kiinteistön haltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa ja on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin ympäristölleen vaarallisen puun poistamiseksi.

Kymmenen tai useamman, halkaisijaltaan yli 9 cm paksuisen (runkon halkaisija 1 metrin korkeudelta mitattuna) puun kaataminen edellyttää rakennusvalvonnan myöntämää maisematyölupaa:

- asemakaava-alueella
- ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään
- yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella
- alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle tai 3,0 metriä lähemmäksi maanalaista putkistoa, asemakaavan mukaiselle rasitealueelle tai muutoin rasitetulle tai yhteisjärjestelyn piirissä olevalle alueelle ilman erikseen asiasta kirjallisesti sopimista rasiteoikeuden haltijan tai yhteisjärjestelyjen muiden osapuolten kanssa. Puiden tai muiden istutusten oksat ja juuret eivät saa ulottua kasvaessaankaan katualueelle.

Mikäli rakentamisen vuoksi on välttämätöntä kaataa puita lintujen pesimäaikana, tulee hankkeeseen ryhtyvän varmistaa, että kaadettavissa puissa ei sijaitse luonnonsuojelulla rauhoitettujen lintujen pesiä. Puita kaataessa on huomioitava myös luonnonsuojelulain muut määräykset rauhoitettujen ja tiukasti suojeltujen eläinlajien osalta.

## **34 § Aidat ja aidanteet**

Kiinteistön ja kadun tai puiston rajalle kokonaan oman kiinteistön puolelle voidaan istuttaa pensasaita, pensasryhmiä aidanteiksi tai rakentaa kiinteä aita. Istutukset eivät kasvaessaankaan saa ulottua katu- tai puistoalueelle.

Aitatyypin ja -värin tulee sopeutua alueen ja viereisten kiinteistöjen aitatyyppeihin. Rakentamistapaohjeissa voi olla alueellisia suosituksia aitatyypeistä.

Aidasta ei saa aiheutua haittaa naapureille, liikenteelle, kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä teknisten verkostojen käytölle ja kunnossapidolle. Aitaa ei saa rakentaa siten, että se voi aiheuttaa loukkaantumisvaaraa tai näkemäestettä katualueelle. Ulkovarastoinnin näkösuojaksi tulee tarvittaessa rakentaa umpinainen ja kaupunki- tai maisemakuvaan sopeutuva aita.

Aidan rakentamisen luvanvaraisuudesta on määrätty 25 §:ssä.

## **35 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla**

Peltoalueiden tai muuhun avoimeen maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

## **36 § Erityismääräykset ranta-alueilla**

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

## **37 § Piha-alueen korkeusasema**

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin. Pihamaan korkeusasemaa ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti ympäristöönsä. Mikäli katusuunnitelmassa on määritelty katukorkeus, tulee pihamaan korkeusasema ja ajoliittymä sovittaa tähän korkeuteen.

## **38 § Pengerrykset ja tukimuurit**

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Luiskaaminen ja pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset valu naapuritontin puolelle taikka katu- tai muulle yleiselle alueelle.

Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin haltijan suostumusta. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajaan kiinni, vaikka tämä ei ole antanut suostumustaan.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3.

Pengerrys tai tukimuuri ei saa muodostaa liikennettä haittaavaa tai muuta vaaraa aiheuttavaa näkemäestettä. Tukimuurin materiaalin, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua kaupunkikuvaan.

Pengerryksen ja tukimuurin rakentamisen luvanvaraisuudesta on määrätty 25 §:ssä.

## **39 § Ajoneuvoliittymä, liikennejärjestelyt ja pelastustie**

### **39.1 Ajoneuvoliittymä**

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Asiasta

tulee pyytää kaupungin toimivaltaisen viranomaisen lausunto. Liittymän tulee olla toteutettavissa liikenneturvallisuutta vaarantamatta.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue ympäri vuoden.

### **Asemakaava-alueilla**

Ajoneuvoliittymän leveys pientalojen rakennuspaikoilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla rakennuspaikoilla enintään 8 metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi leveämmän tonttiliittymän, mikäli kiinteistön asemakaavan mukainen toteuttaminen sitä vaatii. Asiasta tulee pyytää kaupungin toimivaltaisen viranomaisen lausunto.

Mikäli rakennuspaikalle ei ole järjestettävissä edellä mainitun mukaista liittymää, rakennukseen on järjestettävä vähintään 4 metriä leveä kulkuaukko, jonka vapaa korkeus on vähintään 4,6 metriä ja pituuskaltevuus enintään 1:10.

## **39.2 Pihan liikennejärjestelyt**

Rakennuspaikan ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Ajoneuvosuojien etäisyys kiinteistön rajalta tulee olla vähintään 7 metriä, jos ajo tapahtuu suoraan tonttiliittymän suuntaisesti. Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella.

Pientalokiinteistöillä pysäköintijärjestelyt on pyrittävä sovittamaan niin, että ajoneuvo on mahdollista pysäköidä rakennuksen pääasiallisen asuinkerroksen tasolle.

## **39.3 Pelastustie**

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle rakennuspaikan sisääntulon yhteyteen, kiinteistön alueelle on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi.

Pelastustien tulee olla mitoitukseltaan käyttötarkoitukseen soveltuva.

## **40 § Auto- ja polkupyöräpaikat**

### **40.1 Autopaikat**

Ellei asemakaavassa ole määräyksiä autopaikkojen järjestämisestä, tontille tulee autopaikkoja rakentaa viimeisimmän kaupunkirakennelautakunnan vahvistaman pysäköintinormin mukaisesti.

Kiinteistöissä, joissa on enemmän kuin kaksi asuntoa, tulee vähintään 1 autopaikoista osoittaa liikkumisesteisille.

Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä liikkumisesteisen tunnuksella. Liikkumisesteisille osoitetun autopaikan tunnusmerkinnän on oltava nähtävissä vuodenajasta riippumatta. Näiltä autopaikoilta sekä kiinteistön rajalta on oltava liikkumisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin. Autopaikat on järjestettävä siten, että asuminen ja piha-alueen käyttö häiriintyvät mahdollisimman vähän.

### **40.2 Polkupyöräpaikat**

Rakennuspaikalle on varattava riittävästi tilaa polkupyörien ja liikkumisen apuvälineiden säilyttämistä varten.

Ellei asemakaavassa ole määräyksiä polkupyöräpaikkojen järjestämisestä, tulee polkupyöräpaikkoja asemakaava-alueella rakentaa viimeisimmän kaupunkirakennelautakunnan vahvistaman pyöräpysäköintinormin mukaisesti.

Muiden alueiden osalta pyöräpysäköinnin mitoitus ratkaistaan tapauskohtaisesti.

### **40.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt**

Piha-alueeseen kohdistuvan rakentamistoimenpiteen ja rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa polkupyörien pysäköintimahdollisuuksia ja säilytystä.

## **41 § Jätehuolto ja varastointitilat**

Jätteen keräysvälineet, jätetilat (sisältää jätekatokset, jäteaitaukset ja jätehuoneet) ja kompostorit tai kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä. Keräysvälineet sekä jätetilat on pidettävä kunnossa ja jyräijöiden pääsy jätehuoneisiin ja -astioihin on estettävä.

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen toteutuksessa on otettava huomioon jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät sekä kunnallisissa jätehuoltomääräyksissä tiloille asetetut vaatimukset.

Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset, kompostorit tai kompostit eivät saa aiheuttaa haittaa asemakaavan toteuttamiselle eikä niitä saa sijoittaa ajoneuvoliittymän näkemäalueelle. Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden, eikä niitä saa sijoittaa kaupungin hallinnoimalle alueelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

## 42 § Tontin lumet

Tontilta on varattava tontin ja tonttiliittymien lumien varastoinnille riittävästi tilaa. Lumet on kuljetettava lumen keräyspaikkoihin, mikäli ne eivät mahdu tontille. Lunta ei saa siirtää tai varastoida tie-, katu- tai muille yleisille alueille.

## 43 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Tontille on rakennettava sen rakentamisen yhteydessä hulevesien ja perustusten kuivatusjärjestelmä.

Ensisijaisesti hule- ja kuivatusvedet on pyrittävä imeyttämään omalla kiinteistöllä, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu lähialueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava yleiseen hulevesijärjestelmään.

Alueilla, joilla vaaditaan hulevesien viivytystä, on viivytys toteutettava omalla tontilla ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuna kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysohjauksena. Omakoti- ja paritalotonttien osalta erillistä viivytystä ei vaadita, mikäli suurin osa tontista on vettä läpäisevää materiaalia tai ellei kaava toisin määrää.

## **8 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN**

### **44 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen**

#### **44.1 Selvitysvaatimukset**

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista laaditaan purkamissuunnitelma.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen tai sen osan purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa asiantuntijan tekemän kuntotutkimuksen ja/tai selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta. Rakennuksia purettaessa tulee huomioida mitä luonnonsuojelulaki määrää rauhoitettujen ja tiukasti suojeltujen eläinlajien osalta.

#### **44.2 Purkamistyön toteuttaminen**

Purkamistyöstä ei saa aiheutua merkittäviä haitallisia melu-, pöly-, roskaantumis- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle tai naapurustolle.

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen. Käytöstä poistettava materiaali tulee toimittaa asianmukaisesti jätteenä käsiteltäväksi.

#### **44.3 Rakennuspaikan siistiminen purkamisen jälkeen**

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, on rakennuspaikka viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä.

## **9 YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA**

### **45 § Julkinen kaupunkitila**

#### **45.1 Kadut, torit ja muut yleiset alueet**

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällysmateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kaupunkikuvaan sopiviksi ja tarkoituksenmukaisiksi. Katua rakennettaessa tulee pyrkiä esteettömyyteen ja näkövammaisten huomioon ottamiseen.

Jalankulku- ja pyöräilyväylän ja ajoradan välinen korkeusero suojatien kohdalla ei saa oleellisesti haitata liikkumista. Jalkakäytävää päällystettäessä liikkeiden ja asiakaspalvelutilojen sisäänkäyntijärjestelyssä tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä esteettömyyteen ja näkövammaisten huomioon ottamiseen. Kun ajorata tai jalankulku- ja pyöräilyväylä päällystetään uudelleen, ei kadun pinnan korkeutta saa ilman erityistä syytä muuttaa niin, että kadun varrella olevat tontit jäävät katuun nähden alemmaksi tai ylemmäksi kuin mitä ne olivat ennen kadun uudelleen päällystämistä.

#### **45.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit**

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien kulkureitteineen tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan.

## 10 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

### 46 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

#### 46.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulku- ja pyöräliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Rakennustyön aikaiset varusteet (mm. käymälät) ja varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurikiinteistön käytölle.

Korjaustyön yhteydessä työmaa on tarvittaessa erotettava toiminnassa olevista tiloista väliaikaisilla suojarakenteilla. Rakennusvalvontaviranomainen voi asettaa suojaukselle palokatko- tai muita vaatimuksia. Myös muu työmaa-aikainen paloturvallisuus on huomioitava ja oltava tarvittaessa yhteydessä pelastuslaitokseen asianmukaisten paloturvallisuusjärjestelyiden varmistamiseksi.

Kaupunki voi hakemuksesta myöntää määräajaksi oikeuden käyttää katurakennusta tai muuta yleistä aluetta työmaan toimintojen sijoittamiseen.

#### 46.2 Säilytettävä puusto

Säilytettävät puut on suojattava työmaa-aikana huolellisesti ja puiden juuristoalueella tapahtuvaa täyttöä ja kaivuuta on pyrittävä välttämään. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä laatii tarvittavan suojaussuunnitelman.

#### 46.3 Työmaan siisteys ja haittojen torjuminen

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla ja siten ettei ympäristölle aiheudu pilaantumisen vaaraa.

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle taikka jätelaissa tarkoitettua roskaantumista.

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

Työmaalta ei saa johtaa kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa kaupungin työmaavesien hallintaa koskevia ohjeita.

Tontti tulee asemakaava-alueella tarvittaessa liittää vesihuoltoverkkoon verkoston haltijan antamien ohjeiden mukaisesti. Työmaalta ei saa johtaa viemäriin haittaa tai vahingonvaaraa aiheuttavia aineita, esineitä, maa-ainesta tai muita jätteitä.

## **46.4 Työmaan jätehuolto**

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen sekä riittävästi keräysvälineitä rakennusmateriaalien talteenottoon ja rakennusjätteiden erilliskeräykseen.

## **46.5 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä**

Työn valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

## 46.6 Rakentamishankkeesta tiedottaminen

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen aiheuttaa pysyvän ja olennaisen muutoksen ympäristössä. Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä vähintään rakennuksen tai kohteen käyttötarkoitus ja laajuus, kohteen valmistumisajankohta ja rakennushankkeesta vastaavan yhteystiedot.

## 11 RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

### **47 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen asuinkiinteistöllä**

Asumiseen kaavoitetulla kiinteistöllä ei saa pysyväisluonteisesti säilyttää työajoneuvoja, työkoneita tai laitteita, linja-autoa, kuorma-autoa, yhdistelmäajoneuvoa, asuntoautoa, asuntovaunua, työkonetta, venettä tai muuta laitetta ympäristöä rumentavasti tai haittaa aiheuttavasti.

Pienehköjen veneiden, asuntoautojen, asuntovaunujen ja muiden vastaavien kulkuneuvojen kausiluonteinen säilyttäminen tontilla on kuitenkin sallittua.

### **48 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet**

Rakentamattomia tontteja ja tontin osia tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna kaupunki- ja ympäristökuvaa eikä niitä saa kuin tilapäisesti käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

## 12 ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

### 49 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2026.

Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske).

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston 12.12.2016 hyväksymä ja 1.1.2017 voimaan tullut rakennusjärjestys.

### Liitteet

1. Kartta suunnittelutarvealueista
2. Kartta vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueista