

# JOUTSAN KUNTA

# RAKENNUSJÄRJESTYS

Tekninen lautakunta 29.4.2020 § 39  
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 Osoitmerkintä.....	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.....	22
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 .....	25
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 määräämä 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 100 metriä ulottuva maa-alue (*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 vesikatton 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.

#### *Lämmityslaite tai tulisija*

Tulisija on kiinteästi savuhormiin liitetty takka, uuni tms. Lämmityslaite voi olla esim. sähköllä tai kaasulla toimiva siirrettävä 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 m<sup>2</sup>.

#### *Grillikota*

Kevyt rakennelma, jossa on savuhormillinen tulisija. Katettu ala max 15 m<sup>2</sup>.

#### *Huvimaja*

Huvimajaan ei sallita hormillista lämmityslaitetta. Katettu ala max 15 m<sup>2</sup>.

#### *Suurehko laituri*

Suurehkon laiturin katsotaan olevan raskastekoinen yli 10 metriä pitkä tai pinta-alaltaan yli 10 m<sup>2</sup> kokoinen, vesistöön asennettu laituri.

#### *Leikkimökki*

Lasten leikkeihin tarkoitettu kevytrakenteinen rakennus, jolla ei ole kiinteitä perustuksia. Koko alle 6 m<sup>2</sup>, Harjakorkeus alle 2 m.

#### *Sauna*

Sauna on yksikerroksinen rakennus, jossa saunatilat (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone) muodostavat vähintään kolmasosan rakennuksen kerrosalasta. Kerrosalan saa olla enintään 35 m<sup>2</sup>. Saunassa sallitaan alle 1600 mm korkuinen parvi.

#### *Venekatos/-vaja*

Yksiosastoinen rakennus, jossa saa säilyttää veneilyyn ja kalastukseen tarkoitettuja välineitä. Enimmäiskoko 30 m<sup>2</sup>.

## **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 m<sup>2</sup>:n suuruinen kylmä, tulisijaton ja kevytrakenteinen talousrakennus saadaan rakentaa ilmoitusmenettelyllä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella kerrosalaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>: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 rakennelmien 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 vähäiseen 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 <sup>2</sup>	T	T	I	I
katos, kun pohjapinta-ala alle 20 m <sup>2</sup>	I	-	-	-
aitta/vierasranta	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 <sup>2</sup>	I	I	I	I
käymälä	I	I	I	I
esiintymislava	T	I	I	I
katettu keittopaikka	T	I	I	I
leikkimökki enintään 6 m <sup>2</sup>	-	-	-	-

muu vastaava rakennelma (esim. jäteaitaus, grillikatos, kota, huvimaja, maakellari enintään) 9 m <sup>2</sup>	T	T	I	I
<b>2. Yleisörakennelma</b>				
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
<b>3. Liikuteltava laite</b>				
asuntovaunun tai laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T	T	T
Tavarankuljetussäiliö tai vastaava.	T	T	I	I
<b>4. Erillislaitte</b>				
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, aallonmurtaja tai vastaava	T	T	T	T
lantavarasto, yli 200 m <sup>3</sup>	T	T	T	T
varastosiiilo, yli 200 m <sup>3</sup>	T	T	T	T
muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen liittyvä alue	T	T	-	-



<b>5. Julkisivutoimenpide</b>				
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
<b>6. Mainostoimenpide</b>				
muu kuin luonnonsuojelulaisessa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asentaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunan peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asentaminen.	T	T	T	T
<b>7. Aitaaminen</b>				
Yli 1,5 metriä korkea aita	T	T	-	-
Alle 1,5 metriä korkea aita	I	I	-	-
Yli 0,7 metriä korkea tukimuuri	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 kokonaisuusmaisemakuva 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 väritykseen. 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 risteyksien 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 Pihalue / 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 salaojittaa 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 nähden 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 pimeän aikana 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 m<sup>2</sup>, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei ole muuta määrätty. Rakennuspaikka, mihin on myönnetty rakennuslupa vakituisen 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 m<sup>2</sup>
- 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 §, Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä)*

#### **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 kerros<sup>m</sup>²: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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> ja loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan vähintään 3000 m<sup>2</sup>, paitsi jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa taikka ranta-asemakaavassa on toisin määrätty.

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

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 m<sup>2</sup> ja vähintään 50 metriä, kun kokonaisala ylittää 100 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>:n suuruinen venekatos. Venevajan- tai katoksen tulee sopeutua maisemallisesti ympäristöön.

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

## 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 m<sup>2</sup> ja omakotitalon 350 m<sup>2</sup>
- erillisen saunarakennuksen kokonaisala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup> ja pohjapinta-ala kuisteineen enintään 40 m<sup>2</sup>.

(MRL 72 §, 171 §)

## 6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemäriin 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 tarkoitettulla 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 ympäristönsuojelumääräyksiensä 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 väistyviä, 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 ajan, tulee jo suunnitteluvaiheessa ottaa huomioon rakennuksen kunnossapito sekä talotekniikan ja käytön muunneltavuus. Rakennuksen tulee myös soveltua sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden liikunta- tai toimintakyky on heikentynyt. Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta lupakäsittelyvaiheessa asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja rakennuksen käyttöiän 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 seiniä 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.

Merkittävässä 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 taulu, jossa on kuvattu vähintään kiinteistön pelastustiejärjestelyt.

Sammutuslaitteistojen, paloilmottimien, hiilimonoksidivaroittimien, palovaroittimien tai savunpoiston tarpeellisuus on 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 määrittämisestä)*

## 8.5 Erityissuunnitelmat

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

Rakennusluvan 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/m<sup>3</sup>.

### **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 talusrakennusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

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

**12.5** Asunto- ja kasvitarharakennusta (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla vähintään 3 000 neliometriä. 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 neliometriä. 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 neliometriä. 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** Käsiteollisuusrakennuksen (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 käsiteollisuusrakennuksen 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 m<sup>2</sup> 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 vartiijan 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 pykälän 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 päästäväälle paikalle siten, ettei tyhjennys haittaa pihan muita toimintoja.

**14.3** Julkiseen tilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräyspisteitä. Ympäristönsä nähden 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 määräysten 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 aluekohtaisia 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 voimaantullut Joutsan rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto hyväksynyt xx.xx.20xx