



RAKENNUSJÄRJESTYS 2025 **EHDOTUS**

X.X.2025

RAKENNUSVALVONTA

VARKAUDEN KAUPUNKI

PL 208, 78201 VARKAUS

SISÄLLYS

1 Yleistä	5
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	5
2 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot	5
3 § Määritelmiä soveltamisesta	6
2 Rakennuskohteen rakentaminen	6
4 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla	6
4.1 Yleiset määräykset	6
4.2 Tekniset laitteet julkisivussa	7
5 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle	7
5.1 Yleiset määräykset	7
5.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla	7
6 § Rakennuskohteen korkeusasema	8
6.1 Erityismääräykset asemakaava-alueilla	8
7 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	8
7.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille	8
7.2. Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille	9
8 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen	9
9 § Maanalainen rakentaminen	9
10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkitä	10
10.1 Yleiset määräykset	10
10.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla	10
11 § Rakennuspaikan ja -kohteen valaistus	10
12 § Mainos- ja tekniset laitteet	10
12.1 Yleiset määräykset	10
12.2 Valaistut laitteet	11
3 Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella	11
13 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	11
13.1 Yleiset määräykset	11

13.2 Selvitysvaatimukset	11
13.3 Rakennuspaikkaa koskevat määräykset.....	12
14 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus	12
14.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka	12
14.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla	13
14.3 Loma-asumisen rakennuspaikka	13
15 § Rakentamisen määrä, maanilarakentaminen	14
15.1 Rakentamisen määrä.....	14
15.2 Asuinrakentaminen	14
16 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla	14
16.1 Rakentamisen määrä	14
4 Rakentaminen ranta-alueilla	15
17 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille	15
18 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla.....	15
18.1 Yleiset määräykset	15
18.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista	16
19 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta	16
5 Rakentamisen luvanvaraisuus	17
20 § Luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset.....	17
20.1 Yleismääräys	17
20.2 Rakennuksiin liittyviä toimenpiteitä koskevat vapautukset	17
20.3 Pihan rakennelmia ja laitteita koskevat vapautukset.....	18
20.4 Muut vapautukset tonteilla ja rakennuspaikoilla.....	18
20.5 Muut vapautukset asemakaava-alueiden ulkopuolella	18
6 Rakentaminen erityisalueilla	19
21 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet	19
21.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä	19
21.2 Erityisalueen yleiset määräykset.....	19
22 § Pohjavesialueet ja pilaantuneet alueet.....	20
22.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen.....	20
22.2 Ilmoitusvaatimus	20

22.3 Määräys	20
7 Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa	21
23 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla	21
23.1 Yleiset määräykset	21
24 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla	21
25 § Erityismääräykset ranta-alueilla	21
25.1 Yleiset määräykset	21
25.2 Pihan rakentaminen	22
8 Piha-alueen rakentaminen	22
26 § Pihan alueen korkeusasema.....	22
27 § Pengerrykset ja tukimuuri.....	22
28 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie	22
28.1 Ajoneuvoliittymä.....	22
29 § Auto- ja polkupyöräpaikat.....	23
29.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet	23
30 § Jätehuolto ja varastointitilat	24
30.1 Jätehuolto.....	24
31 § Rakennuspaikkojen lumet	24
32 § Hulevedet ja perustusten kuivatus	24
9 Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	25
33 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen	25
33.1 Yleismääräys.....	25
33.2 Selvitysvaatimukset.....	25
33.3 Purkamistyön toteuttaminen.....	25
33.4 Rakennuspaikan siistiminen purkamisen jälkeen.....	26
10 Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila	26
34 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit.....	26
34.1 Puistot ja muut virkistysalueet.....	26
34.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit.....	26
35 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet.....	26
35.1 Alueelliset jätteiden keräyspisteet.....	26

11 Rakennustyön aikaiset järjestelyt	27
36 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen	27
36.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen	27
12 Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito	27
37 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet	27
38 § Rakennettujen tonttien käyttö varastointiin.....	27
13 Erinäiset määräykset	28
39 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo	28

1 YLEISTÄ

1 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TEHTÄVÄ JA TAVOITE

Rakentamista kunnissa ohjaavat rakentamislaki ja rakentamislain nojalla annetut asetukset. Lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Mikäli Varkauden kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty samasta asiasta, kuin tässä rakennusjärjestyksessä, tulee noudattaa sitä määräystä, jolla päästään parempaan ympäristönsuojelulliseen lopputulokseen tai tasoon.

2 § RAKENNUSHANKKEEN JA TOIMENPITEEN ENNAKKOLAUSUNNOT

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausunto tarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

Varkauden kaupungissa seuraavat alueet tarvitsevat ennakkolausunnon:

- valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet
- valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet
- muista alueista julkaistaan viranomaisen verkkosivuilla kulloinkin ajantasainen listaus

3 § MÄÄRITELMIÄ SOVELTAMISESTA

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 15 m²) vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka kerrosalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka muttei ruuanlaittomahdollisuutta.

Rakennuskohteella tarkoitetaan 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.

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

Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

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

2 RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN

4 § RAKENNUSKOHTEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖ- JA KAUPUNKIKUVAAN RAKENNUSPAIKOILLA JA YLEISILLÄ ALUEILLA

4.1 YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

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

4.2 TEKNISET LAITTEET JULKISIVUSSA

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan / maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi.

5 § RAKENNUSKOHTEN SIJOITTAMINEN RAKENNUSPAIKALLE

5.1 YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään neljä metriä naapurin rajasta ja rakennelman kaksi metriä naapurin rajasta.

Palovaarallista rakennuskohdetta, (esim. savusauna tai viljankuivaamo) ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Samalla rakennuspaikalla olevan palovaarallisen rakennuksen etäisyys muihin rakennuksiin tulee olla vähintään 15 metriä. Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

5.2 ERITYISMÄÄRÄYS ASEMAKAAVA-ALUEILLA

Asemakaava-alueella katoksen tulee sijoittua rakennusalalle. Vähäinen jätekatos voidaan sijoittaa rakennusalueen ulkopuolelle. Jätekatos on sijoitettava jätehuoltomääräyksien mukaisesti. Ellei asemakaavassa ole määrätty rakennusoikeutta, on se pientalotonteilla 20% tontin pinta-alasta.

Ellei asemakaavassa ole määrätty rakennusoikeutta, on se pientalotonteilla 20% tontin pinta-alasta.

6 § RAKENNUSKOHTTEEN KORKEUSASEMA

6.1 ERITYISMÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEILLA

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnittelun 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.

7 § TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN KATU- TAI MUULLE YLEISELLE ALUEELLE

7.1 RAKENNUKSEN VÄHÄISET YLITYKSET YLEISILLE ALUEILLE

Mikäli rakennus voidaan asemakaava-alueella sijoittaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennus ja sen rakennusosat saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1. rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,2 metriä
2. erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,5 metrillä. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 metriä
3. tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys, ulkoporras tai -luiska enintään 0,3 metriä
4. olemassa olevan rakennuksen uudet portaat enintään 0,3 metrillä tai luiska enintään 1,3 metrillä, milloin uudet portaat tai luiska ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa ja portaita tai luiskaa ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.

7.2. RAKENNUKSEEN KIINNITETTÄVÄN VÄHÄISEN LAITTEEN, SUOJAN JA KATOKSEN VÄHÄISET YLITYKSET YLEISILLE ALUEILLE

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset saavat ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle:

1. myynti-, tiedotus- ja mainoslaite enintään 0,5 metriä
2. ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terassien aurinko- ja sadesuojat ja katokset enintään 1 metriä

Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 metriä.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle ja kunnossapidolle.

8 § TONTIN SISÄISEN RAKENNUSALUEEN RAJAN YLITTÄMINEN

Rakennus ja rakennusosat saavat erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli seuraavasti:

1. rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan ala- puolella tarpeen mukaan
2. erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 2 metriä
3. ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

9 § MAANALAINEN RAKENTAMINEN

Selvitysvaatimukset

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

10 § RAKENNUSPAIKAN JA RAKENNUSKOHTEN OSOITEMERKINTÄ

10.1 YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea 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 tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

10.2 ERITYISMÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEILLA

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

Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

11 § RAKENNUSPAIKAN JA -KOHTEN VALAISTUS

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa.

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

12 § MAINOS- JA TEKNISET LAITTEET

12.1 YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.

Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa.

12.2 VALAISTUT LAITTEET

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus.

Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

3 ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

13 § RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET

13.1 YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Rakennuskohteiden sijoittamisessa on otettava huomioon kulloinkin voimassa olevat maantien suoja- ja näkemäalueita koskevat säännökset.

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida rautatien suoja-alue, rautatien näkemäalue sekä toimenpiderajoitukset.

13.2 SELVITYSVAATIMUKSET

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon kulttuuriympäristö (arkeologien kulttuuriperintö, rakennettu ympäristö ja maisema), luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.

13.3 RAKENNUSPAIKKAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

1. 5000 m² vakituinen asuinrakennus
2. 3000 m² vakituinen asuinrakennus vesihuoltoverkoston liitettävissä oleva rakennuspaikka
3. 3000 m² vapaa-ajanasunnolle

Rantaviivan vähimmäispituus on oltava 40 m.

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

14 § RAKENNUSOIKEUS, RAKENNUSKOHTEIDEN KOKO JA KÄYTTÖTARKOITUS

14.1 PYSYVÄÄN ASUMISEEN TARKOITETTU ASUINRAKENNUSPAIKKA

Asuinrakennuspaikalle samaan pihapiiriin on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus, enintään yksi 40 m² sivuasunto sekä muita päärakennusta palvelevia talousrakennuksia.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kiinteistöstä voidaan katsoa asuinrakennuspaikaksi enintään 1 ha pinta-ala.

Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 200 k-m² + 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 800 m².

Rakennusoikeudesta on varattava vähintään 30 % talousrakennuksille.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa kattaa enintään 15 %.

14.2 PIENTEOLLISUUS ASUINRAKENNUSPAIKALLA

Yli yhden hehtaarin rakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palvelevia pienteollisuusrakennuksia seuraavin ehdoin:

1. toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia ja
2. rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisien tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön.

Pienteollisuusrakennusten rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta.

14.3 LOMA-ASUMISEN RAKENNUSPAIKKA

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle samaan pihapiiriin on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen vapaa-ajanasuinrakennus, enintään 40 m² vierasmaja ja muut tarvittavat taloussrakennukset. Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2.

Lupaa edellyttävien taloussrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja pääarakennukseen nähden alisteisia.

Kiinteistöstä voidaan katsoa rakennuspaikaksi enintään 0,5 ha pinta-ala.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 250 k-m².

Rakennusoikeudesta on varattava vähintään 30 % taloussrakennuksille.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa kattaa enintään 10 %.

15 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ, MAATILARAKENTAMINEN

15.1 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 40 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kiinteistöstä voidaan katsoa rakennuspaikaksi enintään 5 ha pinta-ala.

Maatalouskäytössä olevan maatilan tilakeskuksen yhteydessä sallitaan myös maatalouden liitännäiselinkeinoja palvelevat rakennukset.

15.2 ASUINRAKENTAMINEN

Maatilalle saa rakentaa kaksi enintään kaksiasuntoista ja kaksikerroksista asuinrakennusta talousrakennuksineen.

Asuinrakennusten rakennusoikeus talousrakennuksineen on 1000 k-m².

16 § ELÄINSUOJAT MUUALLA KUIN MAATILALLA

16.1 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Eläinsuojan rakentaminen on mahdollista ympäristönsuojeluviranomaisen määräysten ja ohjeiden mukaiselle rakennuspaikalle.

Eläinsuojien ilmoitusvelvollisuutta (138/2019) pienempien hevostallien tai muun vastaavan eläinsuojan etäisyyden naapurikiinteistön loma- tai asuinrakennuksesta tai oleskelupihasta taikka koulusta, päiväkodista, puistosta tai muusta vastaavasta kohteesta tulee olla vähintään 50 m. Naapurin kirjallisella suostumuksella etäisyys voi olla pienempi. Vanhoja eläinsuojia laajennettaessa laajentamisen tulee tapahtua häiriintyvistä kohteesta poispäin, mikäli se on teknisesti mahdollista toteuttaa kohtuullisin kustannuksin.

4 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

17 § RAKENNUSKOHTTEEN 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.

Rantavyöhykkeen määritelmä

Rantavyöhyke tarkoittaa sellaista rannan osaa, jolle sijoittuvalla rakentamisella on välittömiä vaikutuksia vesistöön sekä rantaluontoon ja maisemaan. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maasto ja muut luonnonolosuhteet, vähintään 100 metriä.

Erityismääräys

Suunniteltaessa rakentamista saimaannorpan pesiintymäalueilla, on varmistuttava, että rakentaminen ja rakennuksen käyttö eivät ole ristiriidassa luonnonsuojelulain kanssa.

Tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä pyydetään lausunto ELY-keskukselta vakituisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon rakentamiselle saimaannorpan tärkeimmillä pesimäalueilla.

Aineistoa saimaannorpan tärkeimmistä pesimäalueista ylläpitää Metsähallitus.

18 § LUPAA EDELLYTTÄVÄN RAKENNUSKOHTTEEN KORKEUSASEMA RANTA-ALUEILLA JA MUILLA ALAVILLA ALUEILLA

18.1 YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella.

18.2 MÄÄRÄYKSET ALIMMISTA RAKENTAMISKORKEUKSISTA

Ympäristöviranomainen on määritellyt tulvakorkeudet ranta-alueille ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille.

Ellei tulvakorkeutta ole tiedossa, rakentamiskorkeus on järvien ja jokien rannoilla oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeutta korkeammalla.

19 § VÄHIMMÄISETÄISYYDET RANTAVIIVASTA

Rakennuksen tai katoksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Lisäksi rakennus on sijoitettava siten, että rakennuksen jätevedet voidaan käsitellä määräysten mukaisesti.

Rakentamisluvan varaiset rakennukset ja katokset on sijoitettava seuraavasti rannasta:

- kerrosalaltaan enintään 80 m² rakennuksen, saa sijoittaa 25 metriin ja sitä suuremmat rakennukset saa sijoittaa 35 metrin päähän rannasta
- kokonaisalaltaan enintään 80 m² katoksen, saa sijoittaa 25 metriin ja sitä suuremmat katokset saa sijoittaa 35 metrin päähän rannasta

Luvallisen rakennuksen vähimmäisetäisyysvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä laajentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

5 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

20 § LUVANVARAISUUDESTA VAPAUTETUT RAKENTAMISKOHTEET JA NIITÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

20.1 YLEISMÄÄRÄYS

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

Vaikka hankkeen toteuttaminen ei vaadi lupaa, on rakentamisessa noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä. Erityisesti on otettava huomioon hankkeen soveltuminen rakennukseen ja ympäristöön, asemakaavan suojelumääräykset, paloturvallisuus, liikenneturvallisuus sekä vaikutukset naapurikiinteistön rakentamiseen ja käyttämiseen.

20.2 RAKENNUKSIIN LIITTYVIÄ TOIMENPITEITÄ KOSKEVAT VAPAUTUKSET

1. Rakennuksen julkisivujen ja katon värin taikka materiaalin vaihtaminen
2. Rakennuksen julkisivuissa olevien aukkojen sulkeminen tai uusien aukkojen tekeminen, lukuun ottamatta palomuurin tai naapurikiinteistön rajalla olevassa seinässä olevia aukkoja
3. Parvekkeen ja terassin lasittaminen siten, ettei muodostu kerrosalaa
4. Markiisit
5. Aurinkopaneelien tai -keräimien sijoittaminen vesikatolle
6. Lämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen
7. Uuden savupiipun ja/tai tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle
8. Antennin sijoittaminen rakennukseen

Kaavassa tai erityislaeilla suojeltujen rakennusten osalta luvantarve harkitaan tapauskohtaisesti.

20.3 PIHAN RAKENNELMIA JA LAITTEITA KOSKEVAT VAPAUTUKSET

1. Kadun, puiston tai muun vastaavan yleisen alueen vastaisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on katu vasten enintään 1,2 metriä korkea ja puistoa ja muita alueita vasten enintään 1,6 metriä korkea. Aita ja tukimuuri on rakennettava kokonaan tontin puolelle
2. Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea, ja kun naapuritontin omistaja tai haltija hyväksyy niiden rakentamisen, sekä tontin sisäisten aitojen ja tukimuurien rakentaminen
3. Antennin sijoittaminen pihamaalle
4. Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun järjestelmään ei johdeta wc-vesiä ja joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle, rakennuksessa ei ole painevettä ja kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella
5. Teollisuus- ja varastoalueiden aidat 2,4 metrin korkeuteen asti
6. Uuden katu- tai tieliittymän rakentaminen olevaan rakennuspaikkaan. Vapautus ei koske kadun- tai tienpitäjän lupaa, jos sellainen on tarpeen
7. Olemassa olevan, 2004 alkaen tai sen jälkeen rakennetun, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmän uusiminen

20.4 MUUT VAPAUTUKSET TONTEILLA JA RAKENNUSPAIKOILLA

1. Asemakaavan mukaisen pysäköintialueen, urheilualueen ja lumen vastaanottopaikan rakentaminen
2. Laiturit
3. Aallonmurtajat

20.5 MUUT VAPAUTUKSET ASEMAKAAVA-ALUEIDEN ULKOPUOLELLA

1. Maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 200 k-m², ja kasvutunnelin rakennusala on alle 3000 k-m²
2. Maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lantalan ja laakasiilon rakennusala on alle 150 m² ja lietesäiliön tilavuus on alle 2400 m³

3. Maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 400 m³ tai kokonaiskorkeus on alle 15 metriä
4. Laiturit ja aallonmurtajat

6 RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

21 § ARVOKKAAT JA SUOJELLUT YMPÄRISTÖT JA KOHTEET

21.1 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. asema- ja yleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
5. yleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet

Rakennettaessa rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää uhanalaisten eliölajien esiintyminen rakennuspaikalla ja esittää tarvittaessa suunnitelma näiden huomioon ottamisesta. (LSL 76 §)

21.2 ERITYISALUEEN YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

22 § POHJAVESIALUEET JA PILAANTUNEET ALUEET

22.1 POHJAVEDEN SUOJELU JA PILAANTUMISEN ESTÄMINEN

Pohjaveden suojeluun 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.

22.2 ILMOITUSVAATIMUS

Pilaantuneesta alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava ympäristöviranomaiselle. Myös mikäli rakennustyön aikana maaperässä havaitaan haitta-aineita ja tulee epäily maaperän pilaantumisesta, on siitä ilmoitettava välittömästi ympäristöviranomaiselle.

22.3 MÄÄRÄYS

Rakentamisessa ja sen suunnittelussa on otettava huomioon rakennuspaikan pilaantuneet tai pilaantuneeksi epäillyt alueet. Mikäli rakennuspaikan maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on se tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla ennen rakentamista.

7 LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

23 § LUONNON MONIMUOTOISUUDEN HUOMIOIMINEN KAIKILLA RAKENNUSPAIKOILLA

23.1 YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

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

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja.

24 § ERITYISMÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEIDEN ULKOPUOLISILLA ALUEILLA

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

25 § ERITYISMÄÄRÄYKSET RANTA-ALUEILLA

25.1 YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

25.2 PIHAN RAKENTAMINEN

Rakennuspaikan rantapuusto tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

8 PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

26 § PIHA-ALUEEN KORKEUSASEMA

Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

27 § PENGERRYKSET JA TUKIMUURI

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja/tai tukimuureilla.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin (1:3). Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin. Pengerluiskan tulee sijaita omalla kiinteistöllä.

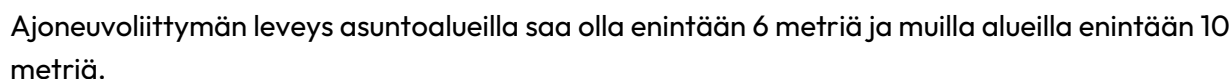
28 § AJONEUVOLIITTYMÄ JA LIIKENNEJÄRJESTELYT, PELASTUSTIE

28.1 AJONEUVOLIITTYMÄ

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

Maanteiden liittymät tai liittymiin tehtävät muutokset tarvitsevat tienpitoviranomaisen luvan.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.



29.1 MOOTTORIAJONEUVOT JA SÄHKÖISET LIIKKUMISVÄLINEET

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa vähintään 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden ja joista vähintään 10 % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi. AO-korttelissa asuntoa kohden 2 autopaikkaa.

Esteettömyys

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 paikkaa kohden liikkumis- ja toimimiseisille käyttäjille ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimiseisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien tms. säilyttämistä varten ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

30 § JÄTEHUOLTO JA VARASTOINTITILAT

30.1 JÄTEHUOLTO

Jätteen keräysvälineet, jätetilat (sis. jätekatokset, jäteaitaukset ja jätehuoneet) ja kompostorit tai kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia eikä kompostoreita tai komposteja saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden.

31 § RAKENNUSPAIKKOJEN LUMET

Rakennuspaikoilla on varattava lumien varastoinnille riittävästi tilaa.

32 § HULEVEDET JA PERUSTUSTEN KUIVATUS

Hulevesien hallinnassa on noudatettava kunnan laatimaa ohjetta.

Rakennuspaikalle on rakennettava hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä. Lähtökohta on, että vedet imeytetään kokonaan tai osittain omalla kiinteistöllä, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava tarvittaessa viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytytys on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuna kuten painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna.

Hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuojiin tai rata-alueelle.

9 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

33 § RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

33.1 YLEISMÄÄRÄYS

Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä tyyllisestä poikkeavaan lopputulokseen.

33.2 SELVITYSVAATIMUKSET

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

33.3 PURKAMISTYÖN TOTEUTTAMINEN

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

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen.

33.4 RAKENNUSPAIKAN SIISTIMINEN PURKAMISEN JÄLKEEN

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

10 YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

34 § PUISTOT JA MUUT VIRKISTYSALUEET, RANNAT JA LAITURIT

34.1 PUISTOT JA MUUT VIRKISTYSALUEET

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden julkisivupintojen, puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden sekä hulevesien hallintajärjestelmien on sovellettava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

34.2 JULKISEN KAUPUNKITILAN RANNAT JA LAITURIT

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan. Hankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa haettava vesilain mukainen lupa hankkeelle.

Julkisen kaupunkitilan laituriin tulee soveltua kaikille käyttäjille.

35 § JULKISEN KAUPUNKITILAN RAKENNUSKOHTEET

35.1 ALUEELLISET JÄTTEIDEN KERÄYSPISTEET

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksyttyyn katu- tai yleisen alueen suunnitelmaan.

11 RAKENNUSTYÖN AIKAiset JÄRJESTELYT

36 § TYÖMAAN PERUSTAMINEN, KÄYTTÖ JA SIISTIMINEN

36.1 TYÖMAAN PERUSTAMINEN JA AITAAMINEN

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Rakennusvalvontaviranomainen päättää kohdekohtaisesti aitaamisen tarpeen.

Radan läheisyyteen rakennettaessa on noudatettava rataa hallinnoivan viranomaisen kulloinkin voimassa olevaa ohjeistusta.

12 RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

37 § RAKENTAMATTOMAT TONTIT JA MUUT ALUEET

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

38 § RAKENNETTUIJEN TONTTIEN KÄYTTÖ VARASTOINTIIN

Rakennettuja tontteja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna kaupunki- ja ympäristökuvaa. Asuintontteja ei saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen, joka ei liity asumiseen.

13 ERINÄISET MÄÄRÄYKSET

39 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2025.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Varkauden kaupunginvaltuuston 4.9.2000 hyväksymä ja 1.10.2000 voimaan tullut rakennusjärjestys.