



Sysmän kunnan rakennusjärjestys

Hyväksytty kunnanvaltuustossa
Voimaantulo

SYSMÄ 

Sisällys

1 LUKU YLEISTÄ	5
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite.....	5
2 § Rakennusvalvontaviranomainen.....	5
3 § Määritelmiä soveltamisesta.....	5
2 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS	6
4 § Rakentamislupa.....	6
5 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset.....	7
5.1 Yleismääräys.....	7
5.2 Aidat ja niiden tukimuurit.....	8
5.3 Aurinkosähköjärjestelmät.....	8
5.4 Ilmalämpöpumput.....	9
5.5 Jätevesijärjestelmät.....	9
5.6 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet.....	9
5.7 Laiturit.....	9
5.8 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit.....	9
5.9 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot.....	10
5.10 Siilot ja varastointisäiliöt.....	10
5.11 Liikuteltavat laitteet/kulkuneuvot.....	10
5.12 Lämmitettävät paljut.....	10
6 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset.....	10
6.1 Yleismääräys.....	10
6.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen.....	10
6.3 Savupiiput ja tulisijat.....	10
6.4 Julkisivun ja katon värisävyn muutokset.....	11
3 LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN	11
7 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kuntakuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla.....	11
7.1 Yleiset määräykset.....	11
7.2 Tekniset laitteet julkisivussa.....	11
7.3 Korjausrakentaminen.....	11
8 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle.....	11
9 § Rakennuskohteen korkeusasema.....	12
9.1 Yleiset määräykset.....	12
9.2 Selvitysvaatimukset.....	13

10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä	13
11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	13
11.1 Mainos- ja tekniset laitteet	13
11.2 Valaistut laitteet	13
4 LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE .	14
12 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset.....	14
12.1 Yleiset määräykset.....	14
12.2 Selvitysvaatimukset	14
12.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset	14
12.4 Suunnittelutarvealueet.....	14
13 § RAKENNUSOIKEUS, RAKENNUSKOHTEIDEN KOKO JA KÄYTTÖTARKOITUS.....	15
13.1 Rakentaminen muualla kuin ranta-alueella.....	15
13.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla.....	15
13.3 Rakentaminen ranta-alueella	15
13.4 Etäisyysvaatimukset rannasta	16
13.5 Saunalauttaa koskevia määräyksiä.....	16
13.6 Sivuloma-asunto.....	17
13.7 Rakennuspaikan rannan ja vesirajalaitteiden rakentaminen	17
14 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla.....	17
14.1 Rakentamisen määrä	17
14.2 Etäisyysvaatimukset	18
5. LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA	18
15 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.....	18
15.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä	18
16 § Muinaisjännökset	19
17 § Radon	19
18 § Pilaantunut maaperä	19
6 LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA.....	19
19 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla.....	19
19.1 Yleiset määräykset.....	19
7. LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN	20
20 § Pihan rakentaminen	20
20.1 Erityismääräykset ranta-alueilla	20
21 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie.....	21
21.1 Ajoneuvoliittymä ja rakentaminen tien läheisyyteen	21
21.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus.....	21
21.3 Pelastustie	21
22 § Kulkuneuvopaikat.....	21

22.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet	21
22.2 Esteettömyys	22
23 § Jätehuolto ja varastointitilat	22
23.1 Jätehuolto.....	22
23.2 Varastointitilat	22
23.3 Tontin lumet	23
24 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet.....	23
24.1 § Yleismääräys.....	23
24.2 Selvitysvaatimukset	23
25 § Jätevedet.....	23
8. LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	24
26 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen 26.1 Yleismääräys	24
26.2 Selvitysvaatimukset	24
26.3 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen	24
9. LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	24
27 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen	24
27.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen	24
27.2 Säilytettävä puusto	24
27.3 Työmaan siisteys	24
27.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen.....	25
27.5 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä.....	25
10. LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO	25
28 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet	25
11. LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET	25
29 § Poikkeaminen	25
30 § Asemakaava-alueita koskevia lisämääräyksiä, ellei kaavasta muuta johdu.....	25
31 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo	26

1. LUKU YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Sysmän kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Sysmän kunta haluaa rakentamisen ohjauksella auttaa toimivan ja viihtyisän elinkeino-, asumis- ja vapaa-ajan ympäristön rakentamista ja ylläpitoa.

[Rakentamista kunnissa ohjaavat rakentamislaki ja mahdolliset sen nojalla annetut asetukset sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä.](#)

2 § Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on tie- ja lupajaosto. Sen alaisena toimii rakennusvalvonta. Päätösvallan edelleen siirtämisestä määrätään Sysmän kunnan hallintosäännössä.

3 § Määritelmiä soveltamisesta

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

Harmaa jätevesi Asumisjätevevettä, joka muodostuu pääosin peseytymiseen (esim. suihkuvedet), ruuanlaittoon, astian- ja pyykinpesuun käytetystä vedestä.

Huoneistoala on alaa, jota rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien seinien ja muiden rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat. Huoneistoalaan ei kuitenkaan lueta 1,6 metriä matalampia tiloja.

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

Kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja ullakko rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella sekä pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan määrittämän tason yläpuolella.

Kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan tilojen ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerrosalaan lasketaan vähintään 160 cm korkeat tilat. Kerrosalaa voi olla vain rakennuksessa.

Kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten ja kellarin katetut tilat sekä ullakkotilat, jos huonekorkeus on vähintään 160 cm. Kokonaisalaan lasketaan myös katetut kuistit ja katokset.

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet,

kuten pienet (alle 5 m²) vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

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

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta 30 % on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka muttei ruuanlaittomahdollisuutta (keittiö ja hella).

Sivuasunnolla tarkoitetaan erillistä asuinrakennusta joka, sijoittuu päärakennuksen kanssa yhteiseen pihapiiriin. Sivuasunnosta ei voi muodostaa omaa rakennuspaikkaa.

Rakennuskohteella tarkoitetaan rakennusta tai rakennelmaa (esim. katos, masto, piippu, energiakaivo, valaistu mainoslaitte, golfkenttä), 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.

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

Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva rakentaminen vaatii järjestämistä. Ranta-alue ulottuu yleensä 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rantavyöhykkeen syvyys on noin 100 metriä.

RKY-alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Suojeltu rakennus tai alue ovat merkitty yleensä kaavalla tai ovat rakennusperintölailla suojeltuja. Lisätietoja saa kunnan kaavoituksesta tai rakennusvalvonnasta.

Suunnittelutarvealue tarkoittaa aluetta, jonka käyttö edellyttää erityisiä toimenpiteitä kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamista tai jolla rakentaminen aiheuttaisi merkittäviä ympäristövaikutuksia. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Venevaja on rannan tuntumassa oleva veneen ja venetarvikkeiden säilyttämiseen tarkoitettu rakennus.

MARY-alue on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

MaMa-alue on maakunnallisesti merkittävä maisema-alue.

2. LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

4 § Rakentamislupa

Rakentamislaki 751/2023 42 §:

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;

- 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliometrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, maisemakuvaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

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

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

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

Myös vapaa-ajan asunto on asuinrakennus, jonka rakentaminen edellyttää aina rakentamislupaa.

5 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

5.1 Yleismääräys

Huomioitava, että jos luvanvaraosuudesta vapautettu (RakL:n 42 §:n nojalla) alle 30 m²:n rakennus (esim. sauna) muodostaa kaavoittamattomalle ranta-alueelle uuden rakennuspaikan, tarvitaan poikkeamislupa ranta-alueen suunnittelutarpeesta (Alueidenkäyttölaki 132/1999 72 §).

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavia rakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta kohdekohtaisuus huomioiden.

Vaikka toimenpide ei vaadi 18 §:n mukaisesti rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, on sen toteuttamisessa otettava huomioon:

- Kysymyksessä ei ole 30 m²:n lisärakennusoikeus

- Kaavoissa annetut määräykset huomioitava; rakennusoikeus, rakennusala, istutettava alue, rakennustapaohjeet jne.
- Etäisyys naapurin rajasta (paloturvallisuus)
- Kaavoittamattomalla alueella tulee poikkeamisluvan tarve rannan suunnittelutarpeesta (alueidenkäyttölaki 72 §), kun rakennetaan vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle, eikä pihapiiri ulotu rantaan.
- Suomen rakentamismääräyskokoelman säännökset, mm. rakenteiden kantavuus, paloturvallisuus, kosteustekniset asiat
- Kaikki muu voimassa oleva lainsäädäntö, mm. jätevesien käsittely (ympäristönsuojelulaki ja ympäristönsuojelumääräykset), hulevedet (alueidenkäyttölaki), jätehuoltomääräykset jne.
- Säännöksiä ja määräyksiä on noudatettava, vaikka rakentamislupaa ei tarvitakaan.
- Jos jostain halutaan poiketa, tarvitaan poikkeamislupa, vaikka rakentamislupaa ei tarvita.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi (RKY) luokitelluilla rakennetuilla alueilla tai suojelluissa rakennuksissa tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto ympäristöön vaikuttavista toimenpiteistä.

Rakennuksen ja rakennelman on täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset riippumatta luvanvaraisuudesta.

Vaikka rakennus on vapautettu luvanvaraisuudesta, on yli 5 m²:n rakennukset ilmoitettava verottajalle kiinteistöverotusta varten (Kiinteistöverolaki 6 §).

5.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Aidan ja tukimuurin materiaalit, muodot ja värisävyt tulee olla alueelle ominaisia ja soveltua maisemaan.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä liittymästä kadulle tai tielle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta, kunnossapidosta ja kun tonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä.

5.3 Aurinkosähköjärjestelmät

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeuttaa rakennukseen siten, ettei se heikennä maisemakuvaa.

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa ilman lupaa suojeluarvon kannalta olennaiseen kulttuurimaisemaan tai rakennusten julkisivuihin. Lausunto tulee pyytää alueelliselta vastuumuseolta.

Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella aurinkosähköjärjestelmä ei saa aiheuttaa häiriötä ympäristöön.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala on alle 400 m².

5.4 Ilmalämpöpumput

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä maisemakuvaa.

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa suojeluarvon kannalta olennaisiin julkisivuihin. Alueelliselta vastuumuseolta pyydetään lausunto suojeltuja rakennuksia tai arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja maisema-alueita koskevissa hankkeissa/hakemuksissa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin (sr) rakennuksiin.

5.5 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

- kysymyksessä on ns. harmaa-vesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle
- kaikki kiinteistön jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja kuljetetaan sieltä asianmukaisesti jätevedenpuhdistamolle

Mikäli vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella kiinteistöllä muodostuu talousjätevesiä, tulee kiinteistöllä hankkeeseen ryhtyvän varmistaa, että ne voidaan käsitellä ympäristönsuojelulainsäädännön sekä Sysmän kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Umpisäiliötä tai saostussäiliöllistä jätevesijärjestelmää ei saa rakentaa, jos sen tyhjentäminen ei ole mahdollista tieyhteyden puuttumisen tai jonkun muun syyn vuoksi. Sama koskee vastaavaa muuta huoltoa vaativaa järjestelmää.

5.6 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu julkisivuun kiinnitettävät laitteet (esim. antenni, kilpi) muualla kuin suojelluilla alueilla ja rakennuksissa. Alueelliselta vastuumuseolta pyydetään lausunto suojeltuun rakennukseen kiinnitettävästä laitteesta.

5.7 Laiturit

Rakentamis luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä ja pinta-ala enintään 30 m².

Lupa- ja valvontavirasto arvioi vesilain mukaisen luvan tarpeen ja luvantarve määräytyy vaikutusten mukaan. Vesilain mukainen luvantarve on selvitettävä erikseen Lupa- ja valvontavirastosta.

5.8 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvatustoiminta ei ole ammattimaista.

5.9 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo.

Lantalaa, lietesäiliötä ja laakasiiloa pidetään luvanvaraisina, jos ne sijoittuvat ranta- tai pohjavesialueelle.

Lantaloiden ja lietesäiliöiden tulee kuitenkin noudattaa nitraattiasetuksen (1250/2014) ja eläinsuoja asetuksen (138/2019) määräyksiä sekä Sysmän kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

5.10 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu siilot ja varastointisäiliöt maatilatalouden rakennuspaikoilla silloin, kun toisiinsa yhteydessä olevia siiloja on enintään 2 kpl ja siilojen kokonaiskorkeus on enintään 15 m.

5.11 Liikuteltavat laitteet/kulkuneuvot

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

5.12 Lämmitettävät paljut

Lämmitettävän paljun asentaminen rakennuspaikalle. Paljun sijoittamisessa tulee ottaa huomioon paloturvallisuusvaatimukset eikä se saa aiheuttaa savuhaittaa naapureille. Paljasta poistettavat vedet tulee ohjata jätevesiverkostoon vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Muualla vedet on imeytettävä omalla tontilla siten, että se ei aiheuta haittaa naapureille. Vesistöön vesiä ei saa laskea.

6 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

6.1 Yleismääräys

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

6.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta.
- terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.
- lasitettavan terassin tai parvekkeen pohjapinta-ala on alle 50 % rakennuksen kerrosalasta.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia.

6.3 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu savupiipun ja tulisijan rakentaminen rakennuksessa, joka on vapautettu luvanvaraisuudesta sekä uuden tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen

tilalle. Tällöin tulee varmistaa savupiipun kunto ja paloturvallisuus. Palo- ja rakentamismääräyksiä tulee noudattaa.

6.4 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.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja **tai arvoalueella (RKY ja MARY), alueilla sijaitsevia rakennuksia.**

3. LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN

7 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kuntakuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

7.1 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 kuntakuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

Ranta-alueilla julkisivujen värisävyn tulee olla hillittyjä ja maanläheisiä.

7.2 Tekniset laitteet julkisivussa

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

7.3 Korjausrakentaminen

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä. **Arvoalueilla ja kohteissa suositellaan ottamaan yhteys alueellisen vastuumuseon korjausrakentamisen asiantuntijaan.**

8 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

Rakennusten ja rakennelmien etäisyyden tulee olla vähintään neljä metriä naapurin rajasta.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoja, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä otettava huomioon ja sijoitettava rakennuskohteet niiden vaatimalle etäisyydelle.

Maantien suoja-alueen leveys ulottuu pääsääntöisesti seutu- ja yhdysteillä 20 m, valta- ja kantateillä 30 m ja moottori- ja moottoriliikenneteillä 50 m päähän.

9 § Rakennuskohteen korkeusasema

9.1 Yleiset määräykset

Rakennettaessa epätasaiselle rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

Mikäli kaavasta ei muuta johdu, saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön.

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

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

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

Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiataso on oltava vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Jos tulvavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiataso oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella. **Keskivedenkorkeudella tarkoitetaan kerran sadassa vuodessa (HW 1/100) toistuvaa tulvan korkeutta.**

Päijänteen rannoille on määritetty alin suositeltu rakentamiskorkeus N2000 +80,40 m (HW 1/100).

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.

Maanvastaisen alapohjan lattian yläpinnan on oltava vähintään 0,3 metriä rakennuksen ulkopuolella olevan maanpinnan yläpuolella lukuun ottamatta osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevien tilojen lattiaita.

Jos lattian yläpinta on erityisestä syystä viereiseen maanpintaan verrattuna alempana kuin 0,3 metriä maanpinnan yläpuolella, rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan on tehtäviensä mukaisesti kiinnitettävä erityistä huomiota rakenteen kosteustekniseen toimivuuteen.

Sade- ja sulamisvedet on johdettava pois rakennuksen vierestä. Rakennusta välittömästi ympäröivä maanpinta tontilla tai rakennuspaikalla muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi. Rakennuksen vierustalta kaadon tulee olla vähintään kolmen metrin matkalla 1:20 (korkeusero vähintään 0,15 m).

9.2 Selvitysvaatimukset

Pääpiirustusten asemapiirustuksessa tulee esittää riittävällä tarkkuudella tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

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

10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä

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

Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero on sijoitettava tontille johtavan ajoväylän alkupäähän näkyvään kohtaan. Osoitenumero on sijoitettava myös jokaiseen risteykseen ajoväylän alkupäästä alkaen, mikäli risteyksessä ei ole ennestään naapurin osoitenumeroa.

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen 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.

Valaistus ei saa häikäistä tiellä liikkuja eikä vastarannalla asuvia.

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

11.1 Mainos- ja tekniset laitteet

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.

Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

11.2 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.

4. LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

12 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

12.1 Yleiset määräykset

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

12.2 Selvitysvaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelliset, **kulttuuri**historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista sekä erilaisten energiaratkaisujen hyödyntäminen.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella talousvettä tarvitsevalla kiinteistöllä tulee hankkeeseen ryhtyvän varmistua siitä, että kiinteistöllä on riittävästi saatavilla terveydensuojelulainsäädännön laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset. Näitä ovat mm. maanteiden suoja-alueelle rakentaminen, näkemäalueet ja -esteet.

Uusia rakennuspaikkoja muodostettaessa tulee selvittää ja huomioida liikenteen aiheuttama liikennemelu sekä värinävaikutukset.

12.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

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

Uuden asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 1000 m².

Kiinteistökohtaisen jätevedenkäsittelyn takia rakennuspaikan pinta-ala ranta-alueella on oltava vähintään 2000 m².

Rantaviivan vähimmäispituus on 40 metriä.

Rakennuspaikalla saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, ellei kaavassa ole määrätty muuta.

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.

12.4 Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealue tarkoittaa aluetta, jonka käyttöön **liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erilaisiin toimenpiteisiin**, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai **kaava** vapaa-alueiden järjestämiseen. (AKL 16 §). **Rakentamisluvan sijoittamisen edellytykset ovat määrätty RakL 46 §.**

Suunnittelutarpeesta ranta-alueilla säädetään alueidenkäyttölain 72 §. Uuden rakennuskohteen rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa AKL 72 § 1.mom. tarkoitettua kaavaa, edellyttää poikkeamispäätöstä.

13 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

13.1 Rakentaminen muualla kuin ranta-alueella

Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntainen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (2).

Maatilalle sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa muualla kuin ranta-alueelle liitännäiselinkeinoihin liittyviä rakennuksia ehdolla, että maatila soveltuu tarkoitettuun toimintaan ja on rakentamiseen riittävän suuri.

Yli 3 ha:n suuruiselle tilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuin- ja talousrakennuksia.

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.

Asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön.

Sivuloma-asunnon voi rakentaa lomarakennuspaikalle soveltuvin osin 13.5 § mukaan.

13.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

Yli 0,5 hehtaariin asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus seuraavin ehdoin:

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

13.3 Rakentaminen ranta-alueella

Ranta-alueella tulee noudattaa ensisijaisesti kaavamääräyksiä.

Rantarakennuspaikalla saa rakentaa ranta-alueella enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen asuinrakennus (vakituinen- tai vapaa-ajanrakennus) sivuasuntoineen ja talousrakennuksineen.

Venevajan koko saa olla korkeintaan 40 k-m².

Rakentamislupaa vaativan saunan enimmäiskoko on 35 k-m².

Venevaja tai venetalas saa ulottua osittain veden päälle vesialueen omistajan suostumuksella. Sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Venevajaa ei saa eristää. Sen on oltava ns. kylmä rakennus. Venevajaan ei saa rakentaa muita tiloja.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- asuinrakennus, enintään 200 k-m²
- sivuloma-asunto, enintään 50 k-m²
- erillinen saunarakennus (enintään) 35 k-m²
- venevaja enintään 40 k-m²
- liiteri, aitta, varasto, autotalli ym. 175 k-m²

Majoitus- ja matkailurakennusten rakentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella edellyttää myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta.

Ranta-alueella (sekä pohjavesialueella) jätevesijärjestelmän (esim. umpisäiliö) ja -viemäreiden tiiveys tulee varmistaa ennen niiden käyttöönottamista.

13.4 Etäisyysvaatimukset rannasta

Rantamaiseman luonnonmukaisuus tulee säilyttää 10 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Alueella tulee olla rakennusten ja rannan välinen suojapuusto, olemassa olevana tai istutettuna, **ellei maisemasta muuta johdu**. Suojapuustossa ei saa olla maisemassa erottuvaa aukkoa. Alueella ei saa suorittaa kaivamista tai täyttämistä, muutoin kuin puuston tai kasvien istuttamista varten.

Loma-asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 25 metriä.

Rakentamislupaa vaativan saunan etäisyys rantaviivasta tulee olla 20 metriä.

Kerrosaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Venevaja voi olla rannan tuntumassa.

13.5 Saunalauttaa koskevia määräyksiä

Saunalautan sijoittamiselle tulee pyytää vesilain mukainen lupa- ja valvontaviraston lausunto ja tarvittaessa haettava **vesilain mukainen** lupa (Vesilaki 3 luku 2 ja 3 §:t). Saunalautan sijoittamista varten tulee saada vesialueen omistajan suostumus ja naapureiden hyväksyntä.

- sijoittuu kiinteistön omistajan luvalla asuinrakennuspaikan pihapiiriin välittömään läheisyyteen
- asuinrakennuspaikassa tulee olla jäljellä rakennusoikeutta saunalautan verran
- saunalautan tulee olla kelluva, eikä sitä saa perustaa kiinteäksi
- ei sijoitu suojellulle tai muutoin herkälle vesistöalueelle
- tontin rantaviivaa on yli 40 metriä ja vastarannalle on matkaa yli 150 metriä
- saunalautta on yksikerroksinen, enintään 3,5 metriä korkea ja lautan kokonaisala on alle 30 m²

- käyttö on tavanomaista retkeily/virkistyskäyttöä
- julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- saunalaivan jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne tulee käsitellä Sysmän kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Vähäisiäkään pesuvesiä ei saa päästää suoraan tai pintavalumana vesistöön.
- saunalaivan käyttämisestä ei saa aiheutua ympäristöön tavanomaista enempää häiriötä
- saunalaivassa on oltava moottori ja ohjauslaite
- saunalaivaa on rekisteröitävä vesikulkuneuvoksi (Traficom):

13.6 Sivuloma-asunto

Vähintään 2000 m²:n suuruiselle, olemassa olevalle, rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa erillisen enintään 1 ½ - kerroksisen sivuloma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 75 k-m². Sivuloma-asunto tulee sijoittaa pääloma-asunnon pihapiiriin siten, että käytetään hyödyksi olemassa olevaa rakennuspaikan tieliittymää, piha-aluetta ja teitä, laituria sekä saunaa ja muita talousrakennuksia. Sivuloma-asunnon etäisyys pääloma-asunnosta saa olla enintään 20 m. Sivuloma-asuntoa ei saa lohkoa omaksi kiinteistöksi.

Kaavan mukaista rakennusoikeutta ei saa ylittää sivuloma-asunnon rakentamisen takia.

Sivuloma-asunto katsotaan rakennusoikeudellisesti olemassa olevan loma-asunnon osaksi, eikä sitä käsitellä toisena loma-asuntona.

Tarkoituksena on, että sivuloma-asuntoa käytetään yhden perheen käytössä, eikä sitä luovuteta ulkopuolisille.

13.7 Rakennuspaikan rannan ja vesirajalaitteiden rakentaminen

Rantojen ruoppaukset, täytöt ja kaislojen niitot ovat toimenpiteitä, joiden luvanvaraisuus määritellään vesilain mukaisesti. [Lupa- ja valvontavirasto arvioi vesilain mukaisen luvan tarpeen.](#)

Vesirajalaitteiden rakentamisessa on huomioitava vesilain määräykset ja [vesilain mukainen luvantarve on selvitettävä erikseen lupa- ja valvontavirastolta.](#)

Laituri tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta, [jollei siitä ole erikseen kirjallisesti sovittu.](#)

14 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

Eläinsuojien, lantavarastojen, jaloittelualueiden ja ratsastuskenttien sijoittamisessa tulee noudattaa nitraattiasetuksen (1250/2014) ja eläinsuoja-asetuksen (138/2019) määräyksiä sekä Sysmän kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

14.1 Rakentamisen määrä

Yli hehtaarin asuinrakennuspaikalle saa rakentaa 1–3 hevosen tai ponin tallin, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet.

Ammattimaiseen harjoittamiseen käytettävän hevostallin tai maneesin saa rakentaa yli viiden (5) hehtaarin suuruiselle tilalle.

Eläinsuojien, lantavarastojen, jaloittelualueiden ja ratsastuskenttien sijoittamisessa tulee noudattaa nitraattiasetuksen (1250/2014) ja eläinsuoja-asetuksen (138/2019) määräyksiä sekä Sysmän kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

14.2 Etäisyysvaatimukset

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 20 metriä, ratsastuskentän 20 metriä ja laitumen 10 metriä. Määräys ei koske peltoalueita. Ratsastuskenttä, jota käyttää säännönmukaisesti vähintään kolme hevosta tulee sijoittaa vähintään 50 m päähän naapurin rajasta.

5. LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

15 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Rakennettaessa RKY-alueille ja muilla kulttuurihistoriallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota vallitsevaan rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön. **Rakentamiseen RKY-, MARY-, MaMa-alueille tarvitaan alueellisen vastuumuseon lausunto rakentamisen soveltuvuudesta alueelle. Lisäksi RKY-alueella tarvitaan Lupa- ja valvontaviraston lausunto. Rakennusperintölailla sekä kirkko- ja ortodoksikirkkolailla suojellun kohteen muutostöissä museoviranomaisena toimii museovirasto.**

15.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)
- valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA 2021)
- maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (MARY 2024)
- maisema-alueiden inventointi (MaMa 2024)
- laki rakennusperinnön suojelusta (RakPL)
- asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta
- maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut maisemakuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, joissa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
- **kirkkolailla tai lailla ortodoksisesta kirkosta suojellut rakennukset**
- erikseen määritetyt maisemalliset arvokkaat alueet.

Mikäli arvojen osalta on epäselvyyttä, tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen, joka tätä rakennusjärjestystä laadittaessa on ensisijaisesti Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo.

Valtion rakennusperinnön asetuksella suojellut kohteet sekä rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla suojellut kohteet löytyvät Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan kautta <https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/portti/read/asp/default.aspx>. Karttarajaukset ja kohteiden paikkatieto löytyy myös sivustolta <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/> ja <https://liiteri.ymparisto.fi>

16 § Muinaisjäännökset

Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain rauhoittamia maaperässä säilyneitä rakenteita ja jälkiä ihmisen muinaisesta toiminnasta. Muinaisjäännösalueilla muinaisjäännökseen kajoaminen on kiellettyä ilman Museoviraston lupaa. Rakennushanketta suunniteltaessa tulee selvittää lähiympäristön mahdolliset muinaisjäännökset ja hankkeen vaikutus niihin. Tiedot muinaisjäännöksistä löytyvät Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä (www.kyppi.fi). Kiinteän muinaisjäännöksen ja sen suoja-alueen määrittelee museoviranomainen. Jos rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsee muinaisjäännös, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän hyvissä ajoin neuvotella museoviranomaisen kanssa maankäyttöä koskevista suunnitelmistaan ja pyytää suunnitelmista alueellisen vastuumuseon lausunto. Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittelemällä tavalla.

Muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain 1 §:n mukaisesti rauhoitettuja heti löytyessään ilman erillistä suojelupäätöstä. Jos sellaisellakin alueella, josta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, rakentamisen yhteydessä havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta museoviranomaiselle (MML 14 §)

17 § Radon

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

18 § Pilaantunut maaperä

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on rakennushankkeeseen ryhtyvän selvittävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava [lupa- ja valvontaviranomaiselle](#). Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä. [Haitta-aineita sisältäviä maa-aineksia käsiteltäessä ja kuljetettaessa on noudatettava ympäristönsuojelulakia ja jätelakia sekä niiden nojalla annettuja säädöksiä ja määräyksiä.](#)

6. LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

19 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

19.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyden pinta-alaan lasketaan myös viherkatot.

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

Rakennushankkeen vaikutukset Natura 2000 -alueelle ja niiden läheisyydessä tulisi selvittää lupamenettelyn yhteydessä.

Luonnonsuojelulain 78 §:n tiukan suojelun lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat tulisi selvittää ennen rakennushanketta. Lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää ilman Lupa- ja valvontaviraston myöntämää poikkeuslupaa.

Rakennusten purkamisen yhteydessä tulee aina tunnistaa, onko rakennus sellainen, että siinä voi pesiä rauhoitettuja lintuja tai lepakoita. Jos pesintä on mahdollista, tulee lajisto selvittää ennen purkamista ja tarvittaessa hakea luonnonsuojelulain mukaiset poikkeamisluvat ennen purkutöiden aloittamista.

Haitalliseksi säädetty vieraslajit tulisi asianmukaisesti käsitellä rakentamispaikoilla, pihoilla ja vieraslajien siemeniä tai kasvinosia sisältäviä maa-aineksia liikuteltaessa.

7. LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

20 § Pihan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa tai muutettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä, eikä se aiheuta haittaa naapureille.

Pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan suunnitellun ympäristön korkeusasemiin.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

Rakennuspaikan osat, joita ei käytetä rakentamiseen tulisi pyrkiä säilyttämään luonnontilaisena hiilensidonnan ja luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Istutusten kasvilajisto tulisi valita kasvuolosuhteisiin sopivaksi, monipuoliseksi ja mahdollisuuksien mukaan luontaiseksi.

20.1 Erityismääräykset ranta-alueilla

Rantavyöhykkeelle on jätävä puustoa siten, että kaukomaisemaan ei synny selkeää aukkoa.

Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

21 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

21.1 Ajoneuvoliittymä ja rakentaminen tien läheisyyteen

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle **taitielle** johtavan ajoneuvoliittymän.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä, esteetön näkemäalue. Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 5 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä.

Erityisestä syystä kunta voi sallia **kadulle** rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. **Maantielle** rakennettavista liittymistä päättää **toimivaltainen tienpitoviranomainen**.

Ajoneuvoliittymän rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluvat tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle. Rakentamisesta katualueella päättää **toimintaympäristövaliokunta**. Tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle kuuluu kadun peruskorjauksen yhteydessä myös liittymän rummun uusiminen, mikäli vanha rumpu ei ole tarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Rummun täytyy olla halkaisijaltaan vähintään 300 mm tai muovisena vähintään 250 mm.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset: näitä ovat mm. maantien suoja-alueelle rakentaminen, näkemäalueet ja -esteet.

21.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

Tontin ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai häiritseviä vaikutuksia asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

Autotalli tulisi sijoittaa rakennuspaikalle siten, että auto sopii autotallin ja kadun tai tien reunan väliin.

21.3 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 tontin sisään-tulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi. Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä

22 § Kulkuneuvopaikat

22.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa:

- Kerrostalojen rakennuspaikalla, 1,5 autopaikkaa/ asunto, joista vähintään 10 % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi
- Yhden ja kahden perheen asuintalot 2 autopaikkaa/ asunto

- muut asuinrakennukset 1 autopaikka/ asunto
- liike- ja toimistorakennukset 1 autopaikka/ 50 k-m²
- teollisuus- ja yleiset rakennukset 1 autopaikka/ 100 k-m² tai erillisen selvityksen mukaan
- kokoontumistilat 1 autopaikka/ 8 istumapaikkaa kohden

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen, moottoripyörien ja mopojen tai muiden vastaavien pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

Lisäksi tulisi huomioida ja parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

22.2 Esteettömyys

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

23 § Jätehuolto ja varastointitilat

23.1 Jätehuolto

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Keräysvälineet, jätekatokset ja aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden.

Komposti on sijoitettava 4 m etäisyydelle naapurin rajasta. Naapurin suostumuksella sen voi sijoittaa lähemmäs rajaa.

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

23.2 Varastointitilat

Vaja, katos tai muut rakennelmat (autosuojat, varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset ja -aitaukset, talousjätevesien käsittelyjärjestelmät sekä muut vastaavat) on sijoitettava kaavan mukaisesti tai kaava-alueen ulkopuolella vähintään neljä metriä tai rakennuksen oman korkeuden verran naapuritontin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapurin kirjallista suostumusta.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa rakennelma edellä sanottua lähemmäksi rajaa tai naapurin rajaan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut siihen suostumustaan.

Rakennelman on täytettävä terveellisydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen on sopeuduttava ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

Tonttia ja muuta aluetta ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä häiritsevään autojen,

koneiden, laitteiden, veneiden ja muiden vastaavien tavaroiden varastointiin taikka polttopuiden ympäristöä tai maisemakuvaa häiritsevään ulkosäilytykseen.

23.3 Tontin lumet

Lumi on varastoitava kiinteistön omalle tontille.

Lumen varastointi ja sulamisvesien käsittely on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille.

Tontille tai jalkakäytävälle taikka sen vierelle kertyneet lumivallit on tarvittaessa poistettava.

24 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

24.1 § Yleismääräys

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

[Hulevesijärjestelmät tulee rakentaa mahdollisuuksien mukaan työmaan alkuvaiheessa.](#)

Hulevesien käsittely on suunniteltava vesien laatu sekä kohteen olosuhteet ja riskit huomioiden.

Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on huomioitava pohjaveden suojelua koskevat yleiset vaatimukset.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava tarvittaessa viivytämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytys on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuna kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna.

Hulevesien johtamista koskien tulee huomioida, että hulevesien johtamisesta maanteiden sivuojiin päättää kunnan ympäristöviranomainen, joka kuulee asiassa tienpitäjää. Tienpitöviranomainen suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei ole selvitetty ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesienvesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

24.2 Selvitysvaatimukset

Imeyttäminen tontilla edellyttää tarvittaessa pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

25 § Jätevedet

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistönsä vesihuollosta ja varmistaa, että kiinteistöllä on saatavilla terveydensuojelulainsäädännön laatuvaatimukset täyttävää talousvettä. Vesihuoltolaitoksen

toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti.

Ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen tai valvottuun paikalliseen yhteiseen viemärlaitokseen on jätevedet käsiteltävä viranomaisen hyväksymällä tavalla.

8. LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

26 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

26.1 Yleismääräys

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.

26.2 Selvitysvaatimukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen kunnosta ja korjattavuudesta, sekä rakennuksen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta. Alueelliselta vastuuseolta pyydetään lausunto arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ja suojelluista rakennuksista.

26.3 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

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

9. LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

27 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

27.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön.

27.2 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto, rauhoitetut ja uhanalaiset kasvilajit, luonnonsuojelulain suojelemat muut kohteet ja merkittävät luonnontilaiset tontin tai rakennuspaikan alueet on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

27.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

27.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

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

Kaikkissa 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 vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa (vesihuoltolaitoksen/infra-palveluiden/ympäristönsuojelun) määräyksiä.

27.5 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

10. LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

28 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

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

11. LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET

29 § Poikkeaminen

Rakennusvalvonta voi erityisestä syystä myöntää vähäisen poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä. Vähäistä suuremmasta poikkeamisesta on haettava kunnan poikkeamislupapäätös.

Käyttötarkoituksen muutoksen vaatiessa poikkeamisluvan, tulee rakentamisen täyttää lisäksi rakentamislain edellytykset poikkeamislualle.

30 § Asemakaava-alueita koskevia lisämääräyksiä, ellei kaavasta muuta johdu

Mikäli asemakaavassa (entinen rakennuskaava) ei ole muuta määrätty, kaavoitetun rakennuspaikan rakennusoikeus on seuraava:

- kerrostalot ja liikerakennukset AK, ALK 25/60
- kerrostalot ja liikerakennukset AL 40/60
- rivitalot ja kytketyt pientalot AR, AOR, AP 30/40
- pientalot AO, AT, A /25
- asunto- ja kasvitarharakennukset AV /10
- huoltoasemat AM, LM /30
- yleiset rakennukset Y 50/60

- teollisuus- ja varastorakennukset T 50/60
- lomarakennukset RL, RH, H /10
- käsiteollisuusrakennukset TK 30/40

Ensimmäinen luku ilmoittaa, montako prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen ja toinen luku ilmoittaa, montako prosenttia rakennuspaikan kerrosala saa olla rakennuspaikan pinta-alasta.

31 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2026.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kunnan 19.12.2011 hyväksymä ja 1.1.2012 voimaan tullut rakennusjärjestys.