



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Rakennusjärjestys

1.	SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET	4
1.1	Rakennusjärjestyksen tehtävä	4
1.2	Soveltamisala.....	4
1.3	Rakennusvalvontaviranomainen.....	4
2.	LUPAJÄRJESTELMÄT	4
2.1	Talusrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus.....	4
2.2	Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus	5
3.	RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN.....	6
3.1	Sijoittuminen	6
3.2	Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	7
3.3	Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta.....	7
3.4	Aitaaminen.....	8
3.5	Piha-alue / pihamaa	8
3.6	Osoitemerkintä.....	10
4.	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....	10
4.1	Rakennuspaikka	10
4.2	Rakentamisen määrä	11
4.3	Rakentamisen sijoittuminen.....	11
5.	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE.....	12
5.1	Rakennuspaikka	12
5.2	Rakentamisen määrä ranta-alueella.....	12
5.3	Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella.....	12
5.4	Vakituisesti lomarakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi	13
6.	SUUNNITTELUTARVEALUEET.....	14
7.	VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN	14
7.1	Vesihuollon järjestäminen.....	14
7.2	Hulevesien järjestäminen	15
7.3	Pohjavesialueella rakentaminen	15
8.	HYVÄ RAKENTAMISTAPA.....	15
8.1	Rakennuksen elinkaari ja kestävä rakentaminen	15
8.2	Ennakoiva lupakäsittely.....	16
8.3	Rakennuksen paloturvallisuus.....	17
8.4	Rakennustyönjohto	17
8.5	Erytysuunnitelmat.....	17
9.	KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN ...	18
9.1	Yleistä.....	18
9.2	Kaavoissa suojeltavaksi merkityt rakennukset.....	18
9.3	Kaavoissa ympäristöltään säilytettäväksi merkityt alueet	18
9.4	Inventoitu rakennettu ympäristö.....	18
9.5	Arvokkaat luonto- ja maisema-alueet.....	18
9.6	Muut säilytettävät kohteet.....	18
10.	RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA	19

10.1	Pilaantuneet maat rakentamisessa	19
10.2	Radon-alueet.....	19
10.3	Melualueet.....	19
10.4	Lentoliikenteen esterajoitukset.....	20
11.	YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA / JULKINEN KAUPUNKITILA.....	20
11.1	Julkisen kaupunkitilan määritelmä.....	20
11.2	Julkisen kaupunkitilan kunnossapito ja hoito	20
11.3	Rakennelmat ja ulkokalusteet	21
11.4	Mainos- taikka muut laitteet	21
11.5	Julkinen kaupunkitaide ja muistomerkit	22
11.6	Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit	22
11.7	Julkisen kaupunkitilan valaistus	22
11.8	Tapahtumien järjestäminen.....	22
12.	ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET.....	23
12.1	Rakentamistapaohjeet	23
12.2	Rakennusjärjestyksellä määrättävät Lappeenrannan alueen vanhojen asemakaavojen lisämääräykset	23
13.	RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT.....	25
13.1	Työmaan perustaminen, hoitaminen ja purkaminen	25
13.2	Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen	26
14.	JÄTEHUOLTO	27
14.1	Kaupungin jätehuoltomääräykset	27
14.2	Jätehuollon järjestäminen tontilla	27
14.3	Alueelliset jätteiden keräyspisteet	27
15.	MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN	28
15.1	Määräysten valvonta.....	28
15.2	Määräyksistä poikkeaminen.....	28
15.3	Määräysten rikkominen.....	28
15.4	Rakennusjärjestyksen täydentäminen.....	28
15.5	Voimaantulo	28

Määräykset

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestys on osa maankäytön ohjausjärjestelmää. Rakennusjärjestyksellä toteutetaan kunnan strategiaa ja tuetaan jo kaavoitettujen alueiden ominaispiirteitä sekä kestäväää kehitystä.

1.2 Soveltamisala

Alueiden suunnittelua, käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Lappeenrannan kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli maankäyttö- ja rakennuslaissa, -asetuksessa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asema-kaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa asiasta ei ole toisin määrätty.

Viittaus: MRL 14 §

1.3 Rakennusvalvontaviranomainen

Lappeenrannan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä sekä maankäyttö- ja rakennuslain 167 § 2 momentissa tarkoitetuista ympäristöhoidon valvonnan viranomaistehtävistä huolehtivat rakennuslupajaosto ja rakennusvalvonnan viranhaltijat kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön ja rakennuslupajaoston hyväksymän toimintasäännön mukaisesti.

Viittaus: MRL 21 §

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 Talousrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Kokonaisalaltaan alle 4 m²:n suuruiset matalat rakennelmat eivät vaadi lupaa.

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

Asemakaava-alueen ulkopuolella kokonaisalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen tulisijattoman talousrakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Tämä ei kuitenkaan koske ranta-aluetta.

Yhdelle rakennuspaikalle saa ilmoitusmenettelyllä rakentaa enintään kaksi talousrakennusta.

Viittaus: MRL 115 §, MRL 125 §, 126 § ja 129 §, MRA 61 §

Määräyksiä täydentävät ohjeet

Määräys

Määräykset, jotka on painettu vasemmalle palstalle, ovat velvoittavia.

Ohje

Rakennusjärjestyksen määräyksiä täydennetään ohjeilla.

Viittaus

Viittaus toteaa kyseiseen kohtaan liittyvän lainsäädännön taikka asiakirjan, johon määräys liittyy.

OHJE:

Esimerkiksi alle 4 m² suuruiset leikkimökit, kompostoivat käymälät tai enintään 3 m² jäteastian katokset eivät tarvitse lupaa eivätkä ilmoitusta, jos ne ovat sijoitettavissa kaavan mukaisesti.

Jätehuoltoa koskevat erityismääräykset on esitetty kohdassa 14.

Rakennelmien kokonaisalaan kuuluu "rakennus" katoksineen.

Ilmoituksessa on annettava tiedot ilmoittajasta, rakennuspaikasta sekä toimenpiteestä.

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen saa ryhtyä, ellei rakennusvalvonta 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt rakennus- tai toimenpideluvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

MRL:n mukaan purkuilmoituksen mukaiseen purkutyöhön voi ryhtyä, ellei rakennusvalvontaan 30 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt purkamisluvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

Milloin ilmoitettu toimenpide koskee naapurin etua, eikä tämä ole antanut

2.2 Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Seuraavat toimenpiteet **eivät edellytä lupaa eivätkä ilmoitusta:**

- ilmalämpöpumppujen asentaminen edellyttäen, että sijoituspaikka on huomaamaton (ei katujulkisivu) taikka laite verhoillaan rakennukseen soveltuvalla tavalla (ritilä tms.)
- alle 15 metrin pituisen ja pinta-alaltaan alle 20 m² suuruisen laiturin rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella
- valomainoksen tai vastaavan asentaminen julkisivussa aikaisemmin hyväksytyyn paikkaan (oleva mainospaikka)
- nesteen lämmitykseen tarkoitetun kaupunkikuvaan tai ympäristöön vähäisesti vaikuttavan aurinkokeräimen tai sähköntuottoon tarkoitetun aurinkopaneelin asentaminen kun ao. laite sijoitetaan katon lappeen suuntaisesti. Jos rakennus on suojeltu asemakaavalla, oikeusvaikutteisella yleiskaavalla tai rakennus / alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella, aurinkokeräimet ja aurinkopaneelit edellyttävät aina lupaa.
- Lämmitettävät kylpytynnyrit eli ns. paljut edellyttäen, että sijoituspaikka ei näy kadulle ja että rakentamisessa noudatetaan paloturvallisuudesta annettuja määräyksiä.

Ilmoitusmenettelyä sovelletaan Lappeenrannan kaupungin alueella kohdassa 2.1 esitetyn lisäksi seuraaviin toimenpiteisiin:

- julkisen ulkotilan tarjoilualueen rakentaminen (terassit, joilla ei ole alkoholitarjoilua)
- halkaisijaltaan alle 1 metrin lautasantennin asentaminen
- pientalon tai vastaavan rakennuksen julkisivuverhouksen / -väriytyksen, vesikatteen materiaalin / värin taikka vähäisen ikkunajaon muuttaminen
- katukuvaan vaikuttavan ikkunamarkiisin asentaminen
- parvekelasituksen asentaminen
- valomainoksen tai vastaavan asentaminen julkisivussa uuteen paikkaan (uusi mainospaikka)
- yleiseen alueeseen (katu, puisto tms.) rajautuvan, enintään 1,5 m korkean aidan rakentaminen
- käyttötarkoituksen tilapäinen muuttaminen majoitustilaksi, mikäli henkilömäärä on yli 15 (esimerkiksi koulumajoitukset)
- siirrettävien jäätelö-, grilli- ym. vastaavien kioskien sijoittaminen.
- terassit (ei alkoholitarjoilua), tulee toimittaa tieto ympäristötoimeen.

Mm. seuraavat muutokset/toimenpiteet edellyttävät toimenpidelupaa:

- rakennuksen lämmitysjärjestelmän muuttaminen, mikäli muutoksella on vaikutusta rakennuksen palotekniseen turvallisuuteen (mm. öljysäiliöiden sijoittaminen)
- palotekniseen turvallisuuteen vaikuttavat muutokset (sprinklauksen tai paloilmoinjärjestelmän asentaminen, palo-osastointimuutokset, poistumistiemuutokset)
- rivi- ja kerrostalojen sekä muiden suurten rakennusten vesijoh-
tojen ja viemäreiden uusiminen

hankkeelle suostumusta, on asia käsiteltävä toimenpidelupana.

OHJE:

Laituri tulee rakentaa tontin edustalle niin, ettei laituri tai sen käyttäminen rajoita naapuritontin käyttöä, tai ole muuksikaan haitaksi. Laituria ei tulisi rakentaa aivan tilojen rajalle. Sopiva minimietäisyys naapuritilan rajaan on laituriin kiinnitettävän veneen pituus. Laiturin rakentamiseen on saatava myös vesialueen haltijan suostumus. Mikäli laiturista saattaa aiheutua vesilain 1 luvun 12 - 15 §:ssä tarkoitettu muutos tai seuraus, on sen rakentamiseen hankittava Aluehallintoviraston lupa. Asemakaavoissa voi lisäksi olla laitureita koskevia erityismääräyksiä.

Aurinkokeräimet ja aurinkopaneelit:

Jälkiasennetut aurinkokeräimet ja aurinkopaneelit eivät saa aiheuttaa ympäristöön eikä naapureille kohtuutonta haittaa.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennetun ympäristön kohteiden ominaispiirteiden säilymiseen tulee kiinnittää huomiota. Tämä koskee erityisesti eriasteisilla suojelumerkinnöillä osoitettuja kohteita ja alueita, mutta myös muita arvokkaiksi tunnistettavia kohteita ja alueita.

Paloturvallisuuden vuoksi on erittäin tärkeää noudattaa valmistajan asennusohjeita.

Jos kiinteistöllä on sähköliittymä, on aurinkokeräimistä ja aurinkopaneeleista tehtävä ilmoitus Lappeenrannan Energiaverkot Oy:lle.

Lautasantenni tulee pääsääntöisesti sijoittaa räystäslinjan alapuolelle.

Mikäli pientalon julkisivuverhouksen muuttamisen yhteydessä parannetaan rakennuksen lämpöeristystä, tulee toimenpiteelle hakea ilmoituksen sijasta rakennuslupa.

Parvekelasitusten tulee sopeutua rakennukseen. Lasitukset on pääsääntöisesti toteutettava kirkaalla, karkaistulla lasilla parvekkeen sisäpintaan. Vierekkäisten ja päällekkäisten lasitettujen parvekkeiden tulee olla palo-osastoituina toisistaan vähintään puolet huoneistojen osastoinnista vastaavalla rakenteella. Erillisille mainoslaitteille tulee aina hakea toimenpidelupa.

Aitaaminen, kts. myös kohta 3.4

- rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmän muuttaminen painovoimaisesta koneelliseksi
- kantavien rakenteiden muutokset
- Uuden hormin rakentaminen pientaloon tai vastaavaan rakennukseen edellyttää toimenpidelupaa.
- Terassit, joilla tarjotaan alkoholia
- Kaupunkikuvallisesti keskeisillä alueilla rakennusten valaisemiselle tulee hakea toimenpidelupa.
- Merkittävät puunkaadot tonteilla edellyttävät asemakaava-alueella puunkaato- tai maisematyölupaa.
- Lämpökaivon sijoittamisessa on huomioitava myös etäisyydet talousvesikaivoihin, toisiin lämpökaivoihin, rakennuksiin, tontin rajaan ja jäteveden puhdistamoihin sekä viemäreihin ja vesijohtoihin.

Tulisijaa tai hormia vaihdettaessa tulee tarkistaa niiden yhteensopivuus.

Puunkaadoista ilmoitetaan puhelimitse tai sähköpostitse, jossa määritellään luvanvaraisuus. Ks. 3.3.

Puiden kaatoa tulee välttää lintujen pesintäaikaan 1.4.- 31.7.

Ympäristöministeriön opas Ympäristöopas 2013 mukaan lämpökaivon suositeltavat minimietäisyydet eri kohteisiin ovat seuraavat:

- lämpökaivo, 15 m (porareiän ollessa pystysuora)
- porakaivo, 40 m
- rengaskaivo, 20 m
- rakennus, 3 m
- kiinteistön raja, 7,5 m (porareiän ollessa pystysuora)
- kiinteistökohtaisen jätevedenpuhdistamon purkupaikka, 30 m (kaikki jätevedet)
- kiinteistökohtaisen jätevedenpuhdistamon purkupaikka, 20 m (harmaat vedet)
- viemärit ja vesijohdot, 3m (omat putket) 5 m (muiden putket).

Viittaus: MRL 126, 126 a §, 127 §...129 § ja 117k, Vesilaki, MRA 61 §,

3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 Sijoittuminen

Asemakaava-alueella rakennukset, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava asemakaavamääräysten mukaisesti.

Rakennus saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli seuraavasti:

- 1) Rakennuksen perusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan.
- 2) Katokset, avokiuistit, portaat, parvekkeet, räystäät, ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muut vastaavat tarpeen mukaan.
- 3) Muut ylitykset käsitellään tapauskohtaisesti. Naapurin suuntaan tapahtuva ylitys vaatii aina naapurin kuulemisen.

OHJE:

Rakennus tai rakennelma voidaan sijoittaa asemakaavassa määrätyn rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan istutettavalle tontin osalle. Poikkeava sijoittelu edellyttää naapurin antamaa kirjallista suostumusta ja rakentamisen tulee olla tarkoituksen mukaista.

Rakennusalan ulkopuolelle sijoittuvia rakenteita ei kuitenkaan saa ulottaa tontin sisäiselle pelastustielle.

Tulisijallinen rakennus tai rakennelma tulee pyrkiä sijoittamaan vähintään 8 m etäisyydelle naapurikiinteistön rakennuksista.

Palomääräyksistä määrätään ja ohjeistetaan pksrava.fi sivustolla <https://www.pksrava.fi/doc/tulkintakortit/MRL-117b01C.pdf>

Viittaus: MRL 116 §

Laadukkaan lopputuloksen saavuttamiseksi on tontin kokonaisvaltaisessa suunnittelussa otettava huomion ainakin seuraavat seikat:

- kaupunkirakenteellinen sijainti ja paikan ominaispiirteiden hyödyntäminen
- alueen omaleimaisuus ja identiteetti
- rakennukset ja pihat sekä liittyminen yleisiin alueisiin.

3.2 Rakennusten sopiminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

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. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä asuintontilta poistettavaksi ns. autosuojateltan, jos se on tontille ilmeisen soveltumaton.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamisessa on varjeltava arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, erityisiä maastomuotoja, huomioitava maiseman ominaispiirteet ja rakennusperinteeseen sopeutuminen siten, ettei kokonaisuusmaisemakuvaa rikota. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Täysin avoimeen maastoon rakentaminen on sallittua ainoastaan erityisperustein.

Rakennuksen korkeusasema tulee sopeuttaa kadun ja muun ympäristön korkeustasoihin. Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää rakennuksen korkeusasema ja lopulliset pihatason sekä mahdolliset luiskat ja tukimuurit. Tarvittaessa tulee esittää tontin pintavaaitekartta. Rakennusvalvonta voi rakennuslupa-asiakirjojen arvioimiseksi lisäksi edellyttää luvan hakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään rakennuspaikalle ennen lupapäätöksen tekemistä.

Ilmanvaihtokonehuoneet sekä niihin liittyvät laitteet ja kanavistot tulee suunnitella rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi.

Viittaus: MRL 117 § 118 §

3.3 Rakennetun ympäristön hoito ja -valvonta

Rakennuslupajaosto ja sen alaiset viranhaltijat valvovat rakennettua ympäristöä ja julkista kaupunkitilaa. 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 puiden kaatamiseen on pyydettävä maisemallisesti merkittävien sekä suurten ja lopuiden osalta. Vaikutuksiltaan vähäisissä tapauksissa tulee puiden kaadosta tehdä ilmoitus rakennusvalvontaan.

Asuintontteja ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin. Tilapäinenkin varastointi edellyttää toimenpidelupaa.

OHJE:

Asemakaava-alueella ei sallita pyöröhirsisten, pitkänurkkaisten hirsirakennusten ja rakennelmien rakentamista ellei erikseen ole asemakaavamääräyksissä tai rakentamistapaohjeessa mahdollistettu.

OHJE:

Varastointikielto koskee myös linja-, kuorma-autojen, työkoneiden, kookkaiden asuintuvaunujen ja -autojen sekä vastaavien tavaroiden säilyttämistä asuintonteilla, jos säilytys aiheuttaa häiriötä tai rumentaa ympäristöä.

Asemakaavan asuintonteilla polttopuita ei saa varastoida tontin kadun puoleiselle sivustalle.

Asuintonteilta lumia saa tarvittaessa siirtää alueella sijaitseville puisto- ja muille vapaille alueille maanomistajan suostumuksella.

Pääväylien varsille sijoittuvien teollisuus- ja tuotantoalueiden rakennusten ja pihan varastoalueiden hyvään laatuun ja tienvarsinäkymiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

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

Viittaus: MRL 128 §, 166 §, 167 §, 169 §, 170 §

3.4 Aitaaminen

Julkiseen tilaan rajoittuvan kiinteän ja enintään 1,5 m korkean aidan rakentamiseen sovelletaan kohdan 2.2 mukaisesti ilmoitusmenettelyä.

Tontin kadun puoleinen raja voidaan erottaa istutuksin tai rajalle voidaan istuttaa pensasaita tai rakentaa enintään 1,5 metrin korkuinen kiinteä aita, jollei asemakaavassa taikka siihen liittyvissä rakentamistapaohjeissa muuta määrätä. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan, muodoltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön. Aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle eikä siitä saa aiheutua haittaa liikenteelle eikä kadun kunnossapidolle. Erityisesti risteyksien näkemäalueet tulee huomioida siten, että aidan korkeus on korkeintaan 0,8 metriä kadun pinnasta mitattuna. Edellä mainittu maksimikorkeus koskee myös pensasaitoja ja muita istutuksia.

Asuin- ja pientalotonttien välille saadaan rakentaa aita, jonka enimmäiskorkeus on 1,5 metriä, ilman rakennusvalvonnan lupaa, naapurin kirjallisella suostumuksella. Mikäli naapurin suostumusta ei saada, aitaaminen edellyttää toimenpidelupaa.

Viittaus: MRA 82

3.5 Piha-alue / pihamaa

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

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

Pihamaan tasaaminen on ensisijaisesti toteutettava luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla. Luiskat eivät saa ylittää oman tontin rajaa yleiselle alueelle (katu, puisto tms.). Kahden tontin välisellä rajalla tapahtuvasta luiskaamisesta tulee sopia osapuolten kesken.

Suuria puita istuttaessa tulee niiden etäisyyden rakennuksista sekä naapurin rajasta olla riittävä myös täysikasvuisena.

OHJE:

Pensasaita ei ole laissa tarkoitettu kiinteä aita,

Tonttien väliaidoista rakennusvalvonta suosittelee tekemään osapuolten kesken kirjallisen sopimuksen, jossa määritellään esim.

- aidan tyyppi
- kustannusten jako
- aidan kunnossapitovastuu,

Mikäli osapuolet eivät pääse väliaidasta sopimukseen, asian ratkaisee rakennusvalvonta.

OHJE:

Rivi- ja kerrostalojen sekä liike- ja teollisuusrakennuksien rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma, jossa olemassa olevat puut on inventoitu ja pihan käyttö on selkeästi suunniteltu. Lisäksi suunnitelmassa tulee selkeästi esittää pihatasot, luiskakaltevuudet ja mahdolliset tukimuurit. Tontin pihajärjestelyissä on otettava huomioon lumet. Säilytettävät ja suojellut puut tulee suojata rakennustyövaiheen aikana mahdollisilta vaurioilta.

Kevyt liikenne ja huolto- / tavara-liikenne tulee aina pyrkiä eriyttämään toisistaan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää tienpitoviranomaiselta liittymäluvan mahdollisuus ja tarpeellisuus rakennuspaikalta maantielle rakennettavista liittymistä päättää Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Maanteihin liittyvissä väylissä tulee liittymien näkymät ottaa huomioon Li-

Tontin ajoneuvoliikenne tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu haittaa taikka vaaraa ihmisille 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.

Asemakaava-alueella pientalotontin liittymän leveys saa olla enintään 5 m. Muilla tonteilla liittymän leveys saa olla enintään 8 metriä. Teollisuustonttien liittymäleveydet ratkaistaan tapauskohtaisesti.

Tontille tulee varata riittävästi auto- ja polkupyöräpaikkoja. Myös liikuntaesteisiä sekä vieraita varten tulee huomioida autopaikkoja. Liikuntaesteisten autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä asianmukaisilla tunnuksilla. Tarkempia mitoitusmääräyksiä kohdan 3.5. lopussa

Pihan suunnittelussa tulee huomioida pelastustiejärjestelyt. Pelastuslaitoksen nostokalustolle tulee ensisijaisesti järjestää vapaa pääsy 3-kerroksisen tai korkeamman rakennuksen kaikille sivuille siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee pelastustoimenpiteiden järjestäminen ratkaista muulla rakennusvalvonta- ja pelastusviranomaisen hyväksymällä tavalla. 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.

Tontin rajan ja autosuojan ajoaukon välissä tulee tontin puolella olla yhden auton vapaa pysäköintitila (vähintään 5 m pitkä).

Tontin ja ajoradan välissä sijaitseva katusuunnitelman mukainen viherkaista on mahdollista tontin haltijan toimesta päällystää ns. nurmikivellä, mikäli kadunpitäjä antaa toimenpiteeseen kirjallisen suostumuksensa.

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. Valaisimien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan. Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista asemaa.

Asemakaavan mukaisesti tai ellei kaava määrää:

Polkupyöräpaikkoja (vähintään telineet) tulee varata vähintään seuraavasti:

- asunnot 2 kpl / 100 m²
- opiskelija-asunnot tai vastaavat 1 kpl / asukas
- lasten ja vanhusten päivälaitokset 0,4 kpl / työntekijä
- oppilaitokset 0,4 kpl / oppilas ja työntekijä
- erikoiskauppa 1 kpl / 100 m²
- palveluyritys 0,4 kpl / 100 m² + 0,4 kpl / työntekijä
- teatterit ja elokuvateatterit 0,25 kpl / istumapaikka + 0,4 kpl / työntekijä

kenne- ja viestintäministeriön ohjeen (168/01/2002) mukaisina.

Liittymän kaltevuus tulee olla tontille nouseva, korkeintaan 1:8. Moilemmissa päissä tulee huomioida riittävät loivennukset.

Asemakaava-alueen asuintontille on rakentamisen yhteydessä istutettava vähintään 1 puu / 200 tonttim².

Väestönsuojan varsinainen suojapinta-ala mitoitetaan **todellisen kerosalan** seinien ulkopintojen mukaisesti.

Pelastustie tulee merkitä rakennuslupahakemuksen liitteenä olevaan asemapiirrookseen. Mikäli pelastustie kulkee rakennukseen jätettävän aukon kautta, tulee aukon koko selvittää erikseen pelastuslaitokselta.

Pelastustien sijoittaminen puisto- tai muille viheralueille edellyttää aluetta hallinnoivan tahon kanssa laadittavaa rasitesopimusta, jossa tulee mm. määrätä pelastustien kunnossapitovastuu.

Perustuksien routasuojauksien kunnossa pysymiseksi on suositeltavaa sijoittaa rakennus 1,5-2 m etäisyydelle tontin rajasta.

- hotellit ja ravintolat 1 kpl / 15 anniskelupaikkaa + 0,4 kpl / työntekijä
- muu yritystoiminta 0,4 kpl / työntekijä.

Liikuntaesteisiä ja vieraita varten tulee toteuttaa autopaikkoja seuraavasti:

- asuinkerros- ja rivitalot; liikuntaesteisille 1 paikka / 30 normaalia autopaikkaa (rivitaloissa kuitenkin aina vähintään 1 paikka)
- muissa kohteissa 1 paikka / 50 normaalia autopaikkaa
- asuin- ja rivitalot; 1 vieraspaikka / 30 normaalia autopaikkaa.

Autopaikkavelvoite mitoitetaan asemakaavamääräysten mukaisesti ja ellei määräystä ole, niin mitoitetaan laskennallisella kerrosalalla l. 250 mm seinäpaksuudella.

Viittaus: "Kunnan osoitejärjestelmä – Ohjeet ja suositus" – julkaisu (Kuntaliitto 2006)

Viittaus MRL 155 §, 156 § ja 165 §

3.6 Osoitmerkintä

Rakennukseen tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain ennen rakennuksen käyttööntotoa. Kulmatonteilla osoitmerkintä tulee tarvittaessa asettaa molemmille katusivuille.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava sekä kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän että ao. rakennukseen. Merkinnöissä tulee noudattaa Kuntaliiton antamia ohjeita ja suosituksia kunnan osoitejärjestelmästä.

Asemakaava-alueella osoitmerkinnän tulee olla valaistu.

- Viittaus: "Kunnan osoitejärjestelmä – Ohjeet ja suositus" – julkaisu (Kuntaliitto 2006)

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 Rakennuspaikka

Kaavoittamattomalla alueella uuden rakennuspaikan muodostaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua.

Asemakaava-alueen ulkopuolella uuden rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan ja muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan riittävän suuri. Rakennuspaikan tulee kokonaisuudessaan olla hakijan hallinnassa yhdenmukaisella tavalla. Rakennuspaikkaa ei saa rakennusluvan jälkeen kiinteistötoimituksella muuttaa myönnetyn rakennusluvan vastaisesti pienempiin osiin määräysten tai säädösten vastaisesti.

OHJE:

Osoitmerkinnän koko tulee suhteuttaa rakennukseen ja rakennettuun ympäristöön siten, että merkintä on kiireellisissä hälytystehtävissä havaittavissa.

Pientaloalueilla valaistun osoitenumeron korkeuden tulee olla vähintään 12 cm ja väriltään sellainen, että se erottuu riittävästi taustasta (vaalealle pohjalle tummat numerot tai tummalle pohjalle vaaleat numerot). Osoitmerkinnän tulee olla asennettuna paikoilleen ennen rakennuksen käyttööntotoa.

Vanhoilla pientaloalueilla osoitmerkinnän tulee soveltua ympäristöön. Tällöin voidaan osoitmerkintänä käyttää esimerkiksi metallista valmistettua tunnusta, joka valaistaan erillisellä julkisivuun kiinnityllä valaisimella.

Suurissa kohteissa (kerrostalot, liike- ja teollisuusrakennukset yms.) sekä erityisen tiiviisti rakennetuilla alueilla tulee osoitmerkintä erikseen esittää rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi.

OHJE:

Rakennuspaikan tulee olla riittävästi laajennettavissa, mikäli vesi- tai jätevesien käsittely kiinteistökohtaisesti sitä vaatii.

Vaatimukset rakennusten soveltumisesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan on esitetty kohdassa 3.2.

Suosittelavin julkisivujen verhouksmateriaali maaseutumaisemassa on puu.

Mikäli alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai siinä ei ole esitetty rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimuksia, rakennuspaikan vähimmäiskoko määräytyy seuraavasti:

Kaavoittamattomat haja-asutusalueet

- uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m².

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

Viittaus: MRL 116 §

4.2 Rakentamisen määrä

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella rakentaminen tapahtuu voimassa olevan kaavan ja kaavamääräysten mukaan.

Jos osayleiskaavasta puuttuu rakennusoikeus saa olemassa olevaan asuinrakennukseen vähäisen laajennuksen tai talousrakennuksen. Rakennusoikeus määräytyy tällöin seuraavasti: 10 % rakennuspaikan pinta-alasta tai enintään ranta-alueen rakennusoikeuden määrittämisen rajoissa. Oikeusvaikutteisen kaavan ulkopuolisilla alueilla noudatetaan seuraavaa:

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 10 % (ranta-alueita koskevat määräykset on esitetty luvussa 5).

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

Maa- ja metsätaloustaloudessa olevalle tilalle saa lisäksi rakentaa toisen 1-asuntoisen asuinrakennuksen sekä tarvittavat talousrakennukset. Rakennusten yhteen laskettu kerrosala voi olla enintään 10 % tilan pinta-alasta.

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.

Ranta-alueen rakennusoikeus on erikseen määriteltävä kohdassa 5.

4.3 Rakentamisen sijoittuminen

Mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei ole mainittu rakennuksen vähimmäisetäisyyttä naapurin maasta tai rakennuksesta, noudatetaan mitä on määrätty maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 57.

Maantielain säännökset suoja- ja näkemäalueista sekä tienvarsimainonnasta tulee ottaa rakentamisen sijoittumisessa huomioon.

Viittaus: MRA 57 §, Maantielaki

Lappeenrannan kaupunki on kokonaan osoitettu suunnittelutarvealueeksi, tarkemmin kohdassa 6.0.

OHJE:

Rakennuksen etäisyydestä rajasta sekä toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta sekä palovaarallisen rakennuksen sijoittamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksessa.

Uudisrakennuksen vähimmäisetäisyydestä ajoradan keskilinjasta on säädetty maantielaisissa. Rakennettaessa lähemmäksi tarvitaan tienpitäjän kirjallinen suostumus. Maaston muodot, avoimuus tai alueen yleiskaava saattavat johtaa suurempiin suojaetäisyyksiin.

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1 Rakennuspaikka

Uuden rakennuspaikan tulee olla muodoltaan luonnollinen ottaen huomioon maastomuodot ja – olosuhteet. Rantaan rajoittuvan uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m², paitsi jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa taikka ranta-asemakaavassa on toisin määrätty.

Kaavoittamattomalle ranta-alueelle uuden rakennuspaikan muodostaminen edellyttää poikkeamislupaa.

5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Uuden päärakennuksen rakentaminen ranta-alueelle edellyttää poikkeamislupaa, jos alueella ei ole asemakaavaa taikka sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan perusteena ja ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen vähäisestä laajentamisesta tai sen korvaamisesta vastaavan kokoisella rakennuksella rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden ylittymättä.

Ranta-alueella rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, enintään 150 kerrosalaneliömetriä.

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

Viittaus: MRL 72 §, 171 §

5.3 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei ole mainittu vähimmäisetäisyyttä naapurin maasta tai rakennuksesta, noudatetaan mitä on määrätty maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 57.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

OHJE:

Vesialueella tarkoitetaan aluetta, joka muutoin kuin tilapäisesti on veden peittämä.

Vesistöjä ovat avopintaiset sisävesi- alueet luonnollisine ja keinotekoisine osineen.

Vesistönä tai sen osana ei pidetä:

- 1) ojaa, noroa ja sellaista vesiuomaa, jossa ei jatkuvasti virtaa vettä eikä runsasvetisimpänäkin aikana ole riittävästi vettä veneellä kulkua tai uiton toimittamista varten ja jota kalakaan ei voi sanottavassa määrässä kulkea; eikä
- 2) lähdeettä sekä kaivoa ja muuta vedenottamoaa, vesisäiliötä ja teko-lammikkoo.

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan sellaista rannan osaa, jolle sijoituvalla rakentamisella on välittömiä vaikutuksia vesistöön sekä rantaluontoon ja maisemaan. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maasto ja muut luonnonolosuhteet. Käytännössä rantavyöhykkeen leveydeksi on yleensä arvioitu n. 100 metriä. Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi alueen osa, jonka leveys on usein arvioitu noin 200 metriksi.

Poikkeamisluvat ratkaisee Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityslautakunta.

Ilman poikkeamislupaa on kuitenkin mahdollista myöntää rakennuslupaa mm:

- maa-, metsä- tai kalastustalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista varten
- olemassa olevan asuinrakennuksen (pysyvä tai loma-asunto) kanssa samaan pihapiiriin kuluva talousrakennuksen rakentamista varten
- olemassa olevan asuinrakennuksen (pysyvä tai loma-asunto) korjaamista tai vähäistä laajentamista varten. Vähäinen laajennus ei saa olla yli puolta rakennuksen kerrosalasta ja yhteenlaskettu kerrosala tulee olla alle 60 m². Suuremmissa kohteissa vähäinen laajennus voi olla yhden huoneen suuruinen eli n. 12 m² kokonaisrakennusoikeuden mukaisesti.

OHJE:

Oikeusvaikutteisen kaava-alueen ulkopuolella rantarakentamisen määrän alueellisena mitoitusnormina käytetään suurilla vesistöillä, kuten Saimaalla, viisi (5) lomarakennuspaikkaa muunnettua ranta-viivakilometriä kohti. Pienillä vesistöillä ja saarissa mitoittavana tekijänä sovelletaan alhaisempia normeja (3-4) vesistön laatu ja alueen rakennettavuus huomioiden.

Ranta-alueen muita määräyksiä:

- rakennuspaikalle saa rakentaa yhden 1- asuntoisen rakennuksen sekä enintään kuusi talousrakennusta
- ranta-alueella sijaitsevan rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennuksen sijainnin ranta-paikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 25 m², taikka alle 10 m² suuruinen vaja tai grillikatos on mahdollista rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, ei kuitenkaan lähemmäksi kuin 10 metriä. Edellytyksenä on, että rakennus liittyy yhtenäiseen rakennusryhmään tai muutoin sopeutuu ympäristökuvaan eivätkä jätevedet aiheuta ympäristöhaittoja.

Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Avoimelle ranta-alueelle rakentaminen on kielletty lukuun ottamatta pieniä laitureita. Rantaviivan ja tulevien rakennusten väliin tulee jättää vähintään 30 m levyinen suoja-puusto ja kasvillisuusvyöhyke, jonka tarkempi käsittely ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on vähintään kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW 1/100) tasolla. Mikäli HW 1/100 ei havaintoaineistosta ole määritettävissä suoraan, voidaan käyttää keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvää ylintä tulvakorkeutta (HW 1/50), johon lisätään vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus 0,3 - 1,0 m. Mikäli rakennuspaikan vesistöistä ei ole riittävästi korkeushavain-toja tai niitä ei ole ollenkaan, tulee rakentamiskorkeus paikalliseen tietoon ja maastoarvioon perustuen määrätä riittävän korkealle niin, että rakennukselle ei aiheudu tulvavaaraa. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden nousun johdosta vaurioituvia rakenteita.

Viittaus: MRA 57 §,

Lappeenrannan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset

5.4 Vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi

Muutos edellyttää aina ennen rakennuslupakäsittelyä maankäytöllistä tarkastelua. Suunnittelutarvealueilla tämä tarkoittaa suunnittelutarveratkaisua ja ranta-alueilla poikkeamispäätöstä. Tällöin rakennuspaikan ja rakennuksen tulee täyttää ainakin seuraavat vaatimukset, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole toisin määrätty:

- 1) Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².
- 2) Rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varrella.
- 3) Rakennuspaikan tulee tukeutua olevaan kyläasutukseen ja sen läheisyydessä tulee entuudestaan sijaita useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja.
- 4) Rakennuspaikan tulee olla kohtuullisesti palveluiden saavutettavissa.
- 5) Rakennusten vesi- ja jätevesi ja niiden huolto on järjestettävä vesihuoltolaki huomioiden
 - alueella toimivan vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella tulee liittyä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin
 - muilla alueilla on jätevesien osalta noudatettava ympäristönsuojelulakia, haja-asutuksen jätevesiasetusta ja ympäristönsuojelumääräyksiä.
- 6) Rakennuksen tulee pääsääntöisesti täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä asuinrakennukselle säädetyt vaatimukset energiatalouden osalta (tasauslaskennan

150 k-m²

- mikäli rakennuspaikka ulottuu myös ranta-alueen ulkopuolelle, on rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta ranta-alueelle siitä saa sijoittaa enintään 150 k-m², mikäli rantamitoitusluku (3-5 rakennuspaikka /muunnettu ranta-km vesistöistä riippuen) täyttyy
- erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m², jonka lisäksi katettua terassia saa rakentaa enintään 10 m²
- sauna on rakennus, jossa kosteiden tilojen osuus kerrosalasta on vähintään 50 %
- suurin sallittu kerrosalaluokitus on kaksi.

Rakennuspaikalle saa em. kokonaisrakennusoikeuden puitteissa, mikäli se maisemaan soveltuu, rakentaa yhden enintään 30 k-m²:n suuruisen puupintaisen lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin. Venevajassa tulee olla harjakatto poikittain rantaviivaan nähden. Venevajan leveys saa olla enintään 4 m ja harjakorkeus enintään 3 m.

OHJE:

Ranta-alueilla jätevesien käsittelyssä on noudatettava haja-asutuksen jätevesiasetusta sekä ympäristönsuojelulakia ja voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä, jotka säätelevät mm. jätevesien imeytysputkistojen vähimmäisetäisyyksiä ylimmästä vedenkorkeudesta.

- Ranta-alueella jätevesien käsittelyjärjestelmien purkupaidat tulee sijoittaa vähintään 30 m etäisyydelle vesistön ylimmästä vedenkorkeudesta
- Saunarakennuksesta tulevat vähäiset pesuvedet voidaan johtaa imeytyskaivoon, joka tulee sijoittaa vähintään 10 m etäisyydelle vesistön ylimmästä vedenkorkeudesta.
- Jos em. etäisyydet eivät täyty, WC-vedet on koottava umpikaivoon ja pesuvedet on johdettava 2-osastaisen saostuskaivon kautta maaperäkäsittelyyn.

OHJE

Saimaan rantaan rakennettaessa alin rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on N60 + 77,80. N2000 +21cm eli + 78.01.

osalta vaipan ominaislämpövähiön suhde vertailuarvoon on oltava $\leq 1,5$)

- 7) Rakennuksen tulee pääsääntöisesti täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sekä terveysuojelulain ja niiden nojalla annetuissa säännöksissä asuinrakennukselle säädetyt vaatimukset asumisterveyden osalta
- 8) Jätehuolto on järjestettävä määräysten mukaan.

6. SUUNNITTELUTARVEALUEET

Suoraan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suunnittelutarvealueita ovat alueet, joiden käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi tarvitaan erityisiä, suunnittelua edellyttäviä toimenpiteitä kuten esimerkiksi teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamista taikka vapaa-alueiden järjestämistä. Lain nojalla suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutustensa merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista laajempaa harkintaa.

Suunnittelutarvealueelle rakentaminen edellyttää ennen rakennuslupakäsittelyä erillistä suunnittelutarveratkaisua uudelle rakennuspaikalle tai muulle käyttötarkoitukselle kuin maa- ja metsätalous.

Suunnittelutarvealueella saa kuitenkin rakentaa olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen rakennuslupamenettelyn perusteella. Toimivat maa- ja metsätilat jäävät suunnittelutarveharkinnan ulkopuolelle myös päärakennusten osalta.

Rakennusjärjestyksellä Lappeenrannan suunnittelutarvealueiksi osoitetaan koko kaupungin alue. Suunnittelutarvealuetta eivät ole sellaiset alueet, joilla on voimassa asemakaava tai sellainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka perusteella voidaan myöntää rakennuslupa.

Viittaus: MRL 16 §, 72 §, 137 §,

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

7.1 Vesihuollon järjestäminen

Vesihuollolla tarkoitetaan käyttöveden hankintaa ja jäteveden käsittelyä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava rakennuspaikan vesihuollon järjestäminen ennen hankkeen aloittamista.

Vesihuoltolaitoksen vahvistetulle toiminta-alueelle rakennettaessa tulee kiinteistö liittää laitoksen vesi- ja viemäriverkostoon. Toiminta-alueen ulkopuolisilla alueilla jätevesien käsittelyssä on noudatettava ympäristönsuojelulakia, haja-asutuksen jätevesiasetusta sekä voimassaolevia ympäristönsuojelumääräyksiä.

OHJE:

Suunnittelutarvealueelle rakentaminen edellyttää ennen rakennuslupakäsittelyä erillistä suunnittelutarveratkaisua uudelle rakennuspaikalle tai muulle käyttötarkoitukselle kuin maa- ja metsätalous. Muun muassa hevostilat tulkitaan sisältyvän maatalouden toimintaan ja niille ei tarvita suunnittelutarveratkaisua. Kuitenkin esimerkiksi kauppapuu- tarhojen ja maneesien rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua.

Hakemus toimitetaan kaupungin kaupunkisuunnitteluun, joka valmistelee asian kaupunkikehityslautakunnan ratkaistavaksi.

OHJE:

Rakennuksen rakentamista tarkoitetaan lupahakemukseen on liitettävä selvitys sade-, salaoja- ja pintavesien johtamisesta hulevesijärjestelmään.

Merkittävien rakennushankkeiden yhteydessä on esitettävä myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma.

Jos tontilla olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, on ensin selvitetävä, miten ojan täyttäminen vaikuttaa sekä oman tontin että naapuritonttien sade- ja pintavesien johtamiseen.

Käyttämättömät talousvesikaivot tulee täyttää puhtailla kivennäismaa- aineksilla.

Toiminta-alueiden ulkopuolelle raken-

nettaessa suositellaan, että rakentaja varmistaa talousveden laadun ennen rakennusluvan hakemista.

Toiminta-alueilla tarkoitetaan kunnallisen vesilaitoksen, vesiosuuskunnan tai muun yhteisön vahvistetuja talousvesi- ja jätevesiverkoston alueita.

7.2 Hulevesien järjestäminen

Hulevesien eli sade-, sulamis- tai perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa naapuritontille tai katualueelle tai muille yleisille alueille. Hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesijärjestelmään tai imeyttää omalla kiinteistöllä. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pätevän suunnittelijan laatima, hulevesien imeyttämistä tai hulevesijärjestelmään liittämistä koskeva suunnitelma.

Milloin tontin luonnollista korkeutta muutetaan tai tontilla suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua alueella edellyttää muutokset toimenpidelupaa. Tontin omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan, ettei toimenpiteistä aiheudu haittaa naapuritonteille, katualueelle tai muille yleisille alueille.

Viittaus: Vesihuoltolaki 3a luku, MRL 103 f §

7.3 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. Maan päälle sijoitettaessa ja suoja-altaalla varustettuna säiliö tulisi myös kattaa, jotta suoja-allas ei ole sadevesille alltiina.

Jätevesien imeyttämässä pohjavesialueella noudatetaan ympäristön-suojelumääräyksiä.

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.

Viittaus: Lappeenrannan pohjavesialueet- kartta

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 käyttöiän 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

OHJE:

Suosittelava lämmitysmuoto on kaukolämpö aina, kun siihen on liittymisvalmius olemassa tai muu uusiutuvan energian järjestelmä.

Koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä on suositeltavaa varustaa poistoilman lämmöntalteenottojärjestelmällä, jonka vuosihyötysuhde 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 kierrätettävyys ja niiden elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset. Rakentamisessa on käytettävä materiaaleja ja laitteita, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on pitkä kokemus tai luotettavaa 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 pääsääntöisesti tehtävä riittävät räystäät suojaamaan seinä ja muita rakenteita. Rakennuksen sokkelin tulee olla riittävän korkea ja sopeutua alueen rakennuskantaan.

Asuinrakennuksien yhteyteen tulee järjestää riittävästi varastotiloja sekä ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Tontilla on varattava riittävästi tilaa polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten.

Viittaus: MRL 117 §, 117 a – k §, 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, asemakaavamääräykset, rakentamisen vaikutukset naapureihin ja ympäristöön, kaupunkikuva sekä palotekniset ratkaisut.

Kaupunkikuvallisesti merkittävissä rakennushankkeissa tulee suunnitellut jo luonnosvaiheessa esittää myös kaupunkikuvatyöryhmän arvioitaviksi.

riittävän hyvä. Rakennuksen käyttöesijärjestelmän laitteiden tulee olla testattuja ja vettä säästäviä.

Rakennuslupahakemuksen liitteeksi edellytetään uudisrakentamisessa energiaselvitystä, joka sisältää mm. energiatodistuksen ja tasauslaskelman.

Peruskorjaus- ja laajennushankkeissa tasauslaskelma tulee esittää rakennuslupahakemuksen liitteeksi seuraavissa tapauksissa:

- rakennuksen käyttötarkoituksen muutos
- rakennuksen laajentaminen yli 50 m²:llä (tasauslaskelma vaaditaan laajennuksen osalta)
- muutostyöt, jotka vaikuttavat energiatalouteen (ikkunoiden vaihdot).

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta määrätään rakennusluvassa. Vaikka rakennusluvassa ei ohjeen laatimista olisi edellytetty, sen laatiminen on kuitenkin aina suositeltavaa.

Myös vanhoille rakennuksille on suositeltavaa laatia käyttö- ja huolto-ohje. Rakennuksen omistajan on hyvä säilyttää käyttö- ja huolto-ohje ja pitää se ajan tasalla siihen asti, kunnes rakennus puretaan.

Irtaimiston säilytystilaa on rivi- ja kerrostaloissa oltava asuntoa kohti vähintään seuraavasti ellei kaavassa muuta määrätä:

- 2 h +k ja pienemmät; 2 m²
- 3 h +k; 2,5 m²
- 4 h +k ja suuremmat; 3 m².

Ulkoiluvälinevarastossa tulee olla asuntoa kohti tilaa vähintään 2 m².

Kiinteistönhoidossa käytettäviä välineitä varten tulee rakentaa varastotilaa vähintään seuraavasti:

- omakotitalot, 10 m²
- asuin- ja paritalot, 5 m².

Jos kiinteistössä on puulämmittimen tulisija, tulee myös polttopuita varten rakentaa riittävästi varastotilaa (vähintään 4 m²).

Asemakaava-alueella rivi- ja kerrostalokohteissa tulee rakentaa ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten vähintään 10 m² 100 asuin- ja paritalokohtien kohden.

8.3 Rakennuksen paloturvallisuus

Asuinkerrostalojen porrashuoneiden kerrostasot on numeroitava selkeästi porrashuoneeseen kerroksittain. Porrashuoneisiin tulee lisäksi sijoittaa ns. palokunnan taulu, jossa on kuvattu vähintään kiinteistön pelastustiejärjestelyt. Porrashuoneiden savunpoiston käynnistäminen tulee voida toteuttaa ulko-oven / sisäänkäynnin välittömästä läheisyydestä

Asuinkerrostalojen huoneistoihin on uudisrakentamisen yhteydessä toteutettava huoneistokohtainen pelastautumisohje.

Autosuoja ei saa käyttää muuhun käyttötarkoitukseen kuin ajoneuvon säilyttämiseen ilman erillistä rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle.

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.

*Viittaus: MRL 122 §, 122 a – f §.
Suomen rakentamismääräyskokoelman osa A2*

8.5 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.

Viittaus: MRL 134 § ja 134 a §

OHJE:

Porrashuoneen kerrostasonumero tulee sijoittaa sellaiseen korkeuteen, että myös savusukeltaja voi sen havaita (n. 0,5 m lattiatasosta).

Autosuojuissa saa ajoneuvon lisäksi säilyttää vain ajoneuvon käyttämiseen liittyviä tarvikkeita.

OHJE:

Vastaavan työnjohtajan sekä kvv- ja iv-töiden työnjohtajan vaatimukset Top Ten -rakennusvalvontojen yhteinäiset käytännöt korttiluettelon tulintaohjeen mukaan.

OHJE:

Rakennesuunnitelmat tulee laatia ja toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle aina yli 50 m² suuruisista rakennuksista. Rakennusvalvonta voi edellyttää rakennesuunnitelmien toimittamista myös tätä pienemmistä kohteista.

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.

Viittaus: MRL 118 §, 139 §, Laki rakennusperinnön suojelemisesta, Kirkkolaki ja –asetus, Muinaismuistolaki

9.2 Kaavoissa suojeltavaksi merkityt rakennukset

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

Korjaus- 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 kaupunkikuvaan 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 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 tyyllillisesti 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.

9.5 Arvokkaat luonto- ja maisema-alueet

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

9.6 Muut säilytettävät kohteet

Eri puolilla Lappeenrantaa on arkeologisissa inventoinneissa esille tulleita kohteita (muinaisjännökset, sodan aikaiset taistelupaikat jne.). Suunniteltaessa toimenpiteitä em. alueille taikka muihin kohteisiin taikka

OHJE:

Arvorakennukset ja tietyn aikakauden tyyppillistä rakennustapaa edustavat rakennukset ja niiden kokonaisuudet pyritään säilyttämään ominaispiirteiltään ja käyttötarkoitukseltaan arvonsa mukaisessa kunnossa. Rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksiin tehtävät korjaustyöt tulee toteuttaa siten, että kohteiden ja alueiden kulttuurihistorialliset arvot eivät vaarannu.

Ennen korjaustyön aloittamista tulee selvittää rakennusvalvonnasta luvan tarve.

Jo aikaisemmin tehdyt alkuperäisestä tyylistä poikkeavat muutokset tulisi palauttaa alkuperäiseen asuun.

Rakennuksen tai sen osan purkamiseen tulee hakea purkamislupa. Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan selvityksen rakennuksen historiallisesta ja rakennustaiteellisesta arvosta.

Rakennusperintö: Paikalliset

- *Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavat 2030, rakennetun kulttuuriympäristön selvitykset (mm. Lauri Putkonen, Pöyry)*
- *Rakennettu Lappeenranta. Etelä-Karjalan museo 2006.*

- *Lappeenrannan merkittävät rakennukset. Yleiskaavatoimisto 1984.*

Maakunnalliset / seudulliset

- *Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialue selvitys 2., Etelä-Karjalan liitto 2008*
- *Etelä-Karjalan rakennuskulttuuri, Etelä-Karjalan liitto 1987*

Valtakunnalliset inventoinnit

- *Rakennettu kulttuuriympäristö - Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), Museoviraston 2009 laatima sekä valtioneuvoston hyväksymä inventointi*

Maisema-alueet:

- *Valtioneuvoston periaatepäätös valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista, 1995*
- *Ympäristöministeriön maisema-alue työryhmän laatima mietintö II (66/1992)*
- *Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialue selvitys 2., Etelä-Karjalan liitto 2008*

- *Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen julkaisussa 123 Kaakkois-Suomen perinnemaisemat (1999) arvokkaat perinnemaisemat*
- *Etelä-Karjalan pohjavesien suo-*

alueille, jotka eivät ole kaavoissa suojeltuja tai rakennusjärjestyksessä viitatuissa kohdeluetteloissa mainittuja, mutta joilla voi olla historiallista, kulttuurista tai maisemallista arvoa, on huomioitava alueiden rakennustapa sekä luonnon arvot ja maiseman ominaispiirteet.

jelun ja kiviaineshuollon yhteensovittaminen-raportti.

Natura-alueelle tai sen läheisyyteen ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen lintu-, luonto- tai muiden direktiivien mukaisia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on sisälletty Natura 2000-verkostoon. Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta selvityksiä toimenpiteen vaikutuksista Natura-alueen luonnonarvoihin.

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 ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

OHJE:
Pilaantuneen alueen puhdistaminen vaatii luvan tai hyväksynnän tapauskohtaisesti joko Aluehallintovirastolta (AVI) tai ELY-keskukselta.

Rakennusluvan hakijan on tarvittaessa (esimerkiksi alueen käyttöhistoriasta johtuen) esitettävä selvitys tontin maaperän ja pohjaveden mahdollisesta pilaantuneisuudesta ja liitettävä tämä selvitys rakennuslupa-asiakirjoihin mukaan. Selvitysasiakirjat on toimitettava myös kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle mahdollista maaperän puhdistamiseen liittyvää lupa- tai ilmoitusmenettelyä varten (ympäristölupa, ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta). Lupa-asiakirjoihin on liitettävä myös selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantuneisuuden johdosta.

Omakotitaloista ja suuremmista hankkeista tulee esittää selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista jo lupahakemuksen liitteenä.

10.2 Radon-alueet

Rakennuspaikan radonriskit on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa kaikissa sellaisissa rakennuksissa, joissa asutaan, kokoonnutaan tai työskennellään.

Asuin- ja työpaikkarakennuksissa suositellaan radonputkiston asentamista maanvaraiseen lattiarakenteeseen sekä lattian läpimenokohtien huolellista tiivistämistä.

Asemakaavoissa on melualueelle rakentamisen yhteydessä annettu erillisiä määräyksiä.

10.3 Melualueet

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

Valtioneuvoston ohjeavot melusta ulkona:

Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei kuitenkaan sovelleta yöohjearvoja.

Asuin- ja vapa-ajan asuinrakennuksen etäisyyden ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia päivä- ja yömelun ohjearvoja.

Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40

dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa 1 momentissa mainittuja ohjearvoja. Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Valtioneuvoston ohjearvot melusta sisällä:

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistuhuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Sosiaali- ja terveysministeriön asetus ohjaa asunnon tai muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista. Lisäksi on annettu melun toimenpiderajat.

Lentokoneliikenteelle sekaannusta, häiriötä tai vaaraa mahdollisesti aiheuttavan laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamiseen tarvitaan lentoestelupa Ilmailu- lain 158 §:n edellyttämässä tapauksissa.

/ lentoestelupa Ilmailulain 165 §:n edellyttämässä tapauksissa.

10.4 Lentoliikenteen esterajoitukset

Kun rakennusta suunnitellaan ja rakennetaan Lappeenrannan lentoaseman lähelle, on otettava huomioon lentoliikenteen esterajoitukset. Mikään laite, rakennus, rakennelma tai työkonenei saa läpäistä esterajoituksia, jotka nousevat asteittain etäisyyden kasvaessa lentoasemalta. Esterajoitukset ulottuvat pisimmillään 6 kilometrin etäisyydelle lentoasemasta.

Viittaus: Ilmailulaki 158 §, Kartta Lappeenrannan lentoaseman esterajoituksista

11. YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA / JULKINEN KAUPUNKITILA

11.1 Julkisen kaupunkitilan määritelmä

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määriteltä 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 kaupunkitilaa että julkisten rakennusten tonttien ulkotiloja suunniteltaessa on kiinnitettävä riittävästi huomiota niiden liittymiseen toisiinsa.

11.2 Julkisen kaupunkitilan kunnossapito ja hoito

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

OHJE:

Kaupunkikuvalla tarkoitetaan rakennetun ympäristön ja kaupunkitilan visuaalisesti hahmotettavaa ilmiä.

Kaupunkikuvaan sisältyvät kaikki ne asiat, jotka ihminen voi havaita eri aistein ympärillään kaupungissa liikkueensa. Näkyvään kaupunkikuvaan vaikuttavat katutilan rajaelementtien lisäksi siten mm:

- julkisivujen jäsennointi (erityisesti katusosassa)
- pintamateriaalit
- istutukset ja kasvillisuus
- valaistus ja valaistuslaitteet
- kadun kalusteet ja varusteet
- mainoslaitteet
- aidat, tukimuurit, melusteet ym. rakennelmat
- detaljointi.

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

OHJE:

Tonttiliittymiä koskevat määräykset on esitetty kohdassa 3.5

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 Rakennelmat ja ulkokalusteet

Julkisen kaupunkitilan rakennelmien, katualueen kalusteiden sekä kunnallisteknisten laitteiden koko, rakenne ja ulkoasu sekä sijoitus tulee suunnitella ja rakentaa kunkin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi. Rakennelmien, laitojen ja rakenteiden tulee olla tarkoitukseensa nähden käytökelpoisia, turvallisia ja kestäviä.

Katualueelle sijoitettavat ulkotarjoilualueet tulee toteuttaa mahdollisimman vähin rakentein. Milloin kadun kaltevuudesta johtuen kalusteiden sijoittaminen suoraan jalkakäytävän päälle ei ole mahdollista, lattiakorkeudet tulee toteuttaa korkeatasoisesti; kestopuun käyttämistä ei suositella ydinkeskustan alueella. Kaupunkikuvallisesti keskeisillä alueilla terasseja rajaavat aidat tulee tehdä mahdollisimman avoimina, esimerkiksi kevyin köysikaitein taikka avonaisin metallikaitein. Ydinkeskustan alueella terassien kalusteet (pöydät, tuolit) tulee olla puu- / metallirakenteisia; muovikalusteita ei sallita. Myös aurinko- ja sadesuojien tulee sopeutua muoltaan, väritykseltään ja rakenteeltaan rakennukseen ja ympäristöön.

11.4 Mainos- taikka muut laitteet

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

OHJE:

Yleisille alueille sijoitettaville mainoslaitteille, rakennelmille tms. on haettava toimenpidelupa rakennusvalvonnalta. Luvan hakijan ja alueen hallinnasta vastaavan tahon kesken tulee tällöin laatia vuokrasopimus.

Katu, tori tai muulle vastaavalle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteita, jos ne vaarantavat kevyen liikenteen turvallisuutta taikka haittaavat kadun käyttämistä tai kunnossapitoa.

Kaupungin yleisiä alueita hallinnoivat seuraavat tahot:

- katualueet / kadut ja ympäristö
- torialueet / yrityspalvelut
- puistoalueet ja lähivirkistysalueet / maaomaisuuden hallinta
- metsät / maaomaisuuden hallinta.

Kadun varren ensimmäisen kerroksen liikehuoneistolla on oikeus yhden enintään 60 x120 cm kokoisen siirrettävän mainoslaitteen (ns. A-standi) sijoittamiseen välittömästi liikehuoneistonsa eteen kadulle. Laitteet tulee sijoittaa katu- tai muulla julkisella alueella kiinni rakennuksen julkisivuun oman liikehuoneiston kohdalle. Piharakennuksessa olevilla liikkeillä on oikeus sijoittaa yksi yhteinen siirrettävä mainoslaitte pihan sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen.

Siirrettävät mainoslaitteet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä. Talvisin siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa kadulle ennen kuin tarpeelliset auras- ja liukkaudentorjuntatoimenpiteet on tehty. Yleistä aluetta hallinnoiva taho voi tarvittaessa antaa määräyksiä mainoslaitteiden sijoituksesta tai poistaa haittaavat mainos- taikka muut laitteet ilman erillistä ilmoitusta asianosaiselle.

Myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- tai ovi-markiisia, terassien aurinko ja – sadesuojaa tai muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

- 1) Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua enintään 1 metrin

tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle. Maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava esteetöntä tilaa vähintään 4,8 m (ajoradan yläpuolella) tai 3,3 m (kevyen liikenteen väylän yläpuolella). Edellinen edellyttää kadunpitäjän suostumusta.

- 2) Laite on kiinnitettävä tukevasti, eikä se saa haitata julkisen kaupunkitilan käyttöä eikä olla huomattavasti häiritsevä.
- 3) Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön.
- 4) Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkinäiset on joko korjattava tai poistettava välittömästi
- 5) Laite eikä sen valaistus saa häiritä ympäristöä eikä liikennettä.
- 6) Laite ei saa estää liikenteenohjauslaitteiden havaitsemista.

Jakokaapit ja vastaavat muut tekniset laitteet on kaupunkikuvallisesti keskeisillä alueilla pääsääntöisesti sijoitettava rakennuksiin. Jollei näin voida menetellä ilman kohtuuttomia vaikeuksia, voidaan ne sijoittaa yleiselle alueelle maisema-arvot huomioon ottaen.

Mastot ja muut vastaavat tekniset pylvää on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Liikehuoneiston kunkin ikkunan lasin pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään neljänneksen, muussa tapauksessa toimenpiteelle on haettava rakennusvalvonnan toimenpide-lupa.

Mainoksia ei saa sijoittaa ikkunan ulkopintaan. Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä. Ydinkeskustan alueella ei sallita ikkunateippauksia.

11.5 Julkinen kaupunkitaide ja muistomerkit

Muistomerkit on pystyttämisen yhteydessä varustettava kilvellä tai muulla merkinnällä, josta ilmenee muistomerkin pystyttämisen tarkoitus, tekijä ja pystyttämisen vuosiluku.

11.6 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Ellei asemakaavasta, katu-, puisto- tai muun julkisen tilan suunnitelmasta muuta johdu, tarvitaan julkiseen kaupunkitilaan sisältyvän rannan luonnollisen rantaviivan vähäistä enemmän muuttamiselle rantaa tai vesialuetta täyttämällä tai muulla vastaavalla tavalla rakennusvalvonnan, vesilupaviranomaisen ja tarvittaessa muun sääntelyn edellyttämän viranomaisen lupa. Ennen luvan myöntämistä on vesialueen omistajalle varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavat laiturit, aallonmurtajat ja muut vastaavat rakennelmat tulee suunnitella ja rakentaa kunkin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi.

11.7 Julkisen kaupunkitilan valaistus

Julkisen kaupunkitilan valaistusjärjestelyissä on noudatettava soveltuvin osin mitä tonttien valaistuksesta on kohdassa 3.5 määrätty. Kaupunkikuvallisesti keskeisillä alueilla rakennusten valaisemiselle tulee hakea toimenpidelupa.

OHJE:
Tarkistettava luvanvaraisuus rakennusvalvonnasta

11.8 Tapahtumien järjestäminen

Erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen kaupunkitiilaan pystyttää pieniä yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvonnan lupaa niin, että ne voivat olla pystytettynä paikallaan ja käytössä enintään yhden viikon. Yli viikon paikalla pysytettäville pienille yleisöteltoille yms. sekä suurille yleisöteltoille tulee aina hakea toimenpidelupa. Massatapahtumat edellyttävät aina rakennusvalvonnan lupaa.

Tapahtumien järjestämiselle tulee olla maanomistajan suostumus ja tapahtumalle tarvittavat luvat.

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä ja paikan siistimisestä tapahtuman jälkeen. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota mahdollisiin paloihin ja pelastustoimintoihin sekä liikennejärjestelyihin.

Yleisöteltoissa tulee olla yleisömäärään nähden riittävästi opastettuja poistumisreittejä sekä alkusammutuskalustoa. Teltat on kiinnitettävä tukevasti maahan.

Tapahtuman jälkeen on rakennukset ja rakennelmat välittömästi poistettava ja tapahtuma-alue ympäristöineen siivottava. Vahingoittunut tai liikaantunut katu tai muu alue on kunnostettava välittömästi.

Viittaus: Jätelaki 74 §

12. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

12.1 Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavoihin liittyvät rakentamistapaohjeet. Asemakaavan yhteydessä laadittuja rakentamistapaohjeita tulee noudattaa yhtenäisen, alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sekä kestäväen rakentamisen saavuttamiseksi. Rakentamistapaohjeista on mahdollista perustellusta syytä poiketa, jollei muutoksella vaaranneta alueen kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi tarpeen mukaan antaa rakentamisen ohjaamiseksi koko kaupunkia koskevia tai alueellisia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

Mikäli asemakaavassa taikka rakentamistapaohjeissa ei ole määräyksiä rakennuksen ulkonäköön vaikuttavista tekijöistä (julkisivumateriaalit, katokaltevuus tms.), noudatetaan rakennusjärjestyksen kohdassa 3.2 esitettyjä määräyksiä.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakennustapaohjeet ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina ohjeina.

12.2 Rakennusjärjestyksellä määrättävät Lappeenrannan alueen vanhojen asemakaavojen lisämääräykset

Yleistä

Ellei asemakaavassa ole autopaikkoja koskevia määräyksiä, tulee niitä toteuttaa vähintään seuraavasti:

OHJE:

Erityisen häiritsevää melua aiheuttavista tilapäisistä tapahtumista ja toiminnasta on tehtävä ilmoitus ympäristötoimelle. Ilmoitus on tehtävä hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään 30 vrk ennen tapahtumaa tai toimintaa.

Ilmoitusvelvollisia ovat myös tapahtumien ulkopuolelta tulevat elintarvikkealan toimijat.

Yleisötapahtumista tulee laatia myös pelastussuunnitelma.

Massatapahtumia ovat festivaalit ja tapahtumat, joissa on hyvin paljon ihmisiä.

- asuinkerrostalot 1 ap / 75 kerros-m²
- 1- 2 perheen asuintalot 2 autopaikkaa / asunto
- rivitalot 1,5 autopaikkaa / asunto
- muut asuinrakennukset; 1 autopaikka / asunto
- Palveluasuminen 1 ap /180 kerros-m²
- teollisuus- ja yleiset rakennukset 1 autopaikka / 100 k-m²
- liike- ja toimistorakennukset 1 autopaikka / 60 kerros-m²
- hotellitoiminta 1 ap /150 kerros-m². Hotellitoiminnoiksi autopaikka mitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
- Ravintolatilat 1 ap / 90 kerros-m²
- Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettut opiskelija- ja nuori-soasunnot 1 ap /180 kerros-m²
- kokoontumistilat 1 autopaikka / 8 istumapaikkaa.

Autopaikkojen lukumäärää koskevissa laskelmissa käytetään ulkoseinän 250 mm vahvuuden mukaisesti laskettua kerrosalaa.

4 Pallo-Tyysterniemen ja 5 Leirin kaupunginosat

Mikäli tontin rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa määrätty, noudatetaan tämän kohdan määräyksiä.

- 1) Kulmatontin pinta-alasta saadaan rakentamiseen käyttää enintään 1/2 ja välitontin pinta-alasta enintään 1/3.
- 2) Jos asemakaavassa on esitetty rakennusala ja kerrosluku, määräytyy rakennusoikeus niiden perusteella; mikäli rakennusalaa ja kerroslukua ei ole asemakaavassa esitetty on tonttitehokkuus enintään 0,7

6 Taikinamäen kaupunginosan kortteli 4 ja kortteli 7

- 1) Jos asemakaavassa on esitetty rakennusala ja kerrosluku, määräytyy rakennusoikeus niiden perusteella; mikäli rakennusalaa ja kerroslukua ei ole asemakaavassa esitetty on tonttitehokkuus enintään 0,7.

35 Lapveden kaupunginosan kortteli 150

- 1) Tontille saa rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 120 k-m² suuruisen ja enintään kaksihuoneistaisen asuinrakennuksen, jonka kattokaltevuuden ja räystäskorkeuden tulee soveltua ympäristöön. Sen lisäksi saa ullakosta enintään 2/3 rakentaa asuinhuoneiksi mikäli yhtenäinen kattokaltevuus ja räystäskorkeus sen sallivat.
- 2) Mikäli erityiset syyt vaativat, saa tontille lisäksi rakentaa yhden enintään 50 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen joko asuinrakennukseen liittyvänä siipirakennuksena tai erillään. Rakennusten tulee sijaita vähintään 4 m etäisyydellä naapuritontin rajasta ja erilleen rakennettaessa vähintään 8 m päässä toisistaan.

35 Lapveden kaupunginosan kortteli 168

(teollisuus- ja varasto- korttelialue TK)

- 1) Tontin pinta-alasta saa enintään 50 % käyttää rakentamiseen tehokkuusluku korkeintaan $e=0,5$.

36 Hakali, kortteli 215

- 1) Tontille saa rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 150 m²

suuruisen kaksihuoneistaisen asuinrakennuksen, jonka ulla-kosta saa edellisen lisäksi enintään 2/3 sisustaa asuinhuoneiksi. Rakennuksen tulee sijaita vähintään 5 m etäisyydellä naapuritontin rajasta ja vähintään 8 m etäisyydellä talousrakennuksesta. Tontille saa rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 50 m² suuruisen talousrakennuksen, jonka tulee sijaita vähintään 5 m etäisyydellä tontin rajasta ja vähintään 8 m etäisyydellä asuinrakennuksesta.

36 Hakali, kortteli 209 -211

- 1) AO19 -tontin rakennusalueelle saa rakentaa 150 m² suuruisen yksikerroksisen enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Tontin rakennusalueelle saa lisäksi rakentaa enintään 50 m² taloustiloja kiinni päärakennukseen.

Joutsenon alue

- 1) Asuinkerrostaloa (AK) tai yhdistettyä liike- ja asuinkerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 % ja rakennuspaikan kerrosalasta on enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta. Liikerrakennusta (AL) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 40 %.
- 2) Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (RA) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala on enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- 3) Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala on enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- 4) Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala on enintään 50 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- 5) Teollisuus- ja varastorakennusten (T) rakennuspaikan kerrosala on enintään 40 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan sosiaali- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden huoneistoalaltaan enintään 80 m² käsittävän kiinteistön hoitoa varten tarvittavan asunnon. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan teollisuus- ja varastorakennuksen rakentamisen yhteydessä.
- 6) Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi (MV, MM) määrätyille alueille saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2 ha. Kaupunkikehityslautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on pinta-alaltaan vähintään 1 ha.

13. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

13.1 Työmaan perustaminen, hoitaminen ja purkaminen

Työmaa on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sopeuduttava ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Kaupunkikuvallisesti keskeisillä alueilla tulee suunnitelma työmaa-aidasta taikka rakennuksen suojaamisesta (esimerkiksi huputus) esittää rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi.

OHJE:

- Työmaan ilmoitustaulussa on kerrottava ainakin seuraavat seikat:
- Rakennuttajan nimi, osoite ja yhteystiedot
 - Rakentamisen ominaisuustiedot
 - Tiedot suunnittelijoista
 - Tiedot vastaavista työnohtajista (jos on jo selvillä)

Rakennusluvan hakuvaiheessa edellytetään rakennusvaiheen aikaista kosteudenhallintaselvitystä ja kosteudenhallintasuunnitelmaa ennen aloituskokousta.

Korjaustyön yhteydessä työmaa on erotettava toiminnassa olevista tiloista väliaikaisella palo-osastoivalla seinällä.

Rakennustyön aikaiset varusteet ja varastot on sijoitettava tontille siten, etteivät ne aiheuta kohtuutonta haittaa naapurikiinteistön käytölle. Rakennustarvikkeet on rakennustyön aikana suojattava säältä ja niiden kuivuus varmistettava asennusvaiheessa. Rakennuksen rungon riittävä kuivuminen on varmistettava ennen rakenteiden pinnoittamista. Pinnoittamista ei saa aloittaa ennen kuin rakenteet ovat kuivuneet riittävästi. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteet sekä muut vaaralliset tai haitalliset aineet on varastoitava niin, ettei niitä pääse valumaan maaperään.

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen ja jätehuollon tulee olla suunnitelmallista. Omakotitaloissa ja sitä suuremmissa hankkeissa tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän tiedottaa tulevasta rakentamisesta tontilla. Tontille on kadun varteen asennettava ilmoitustaulu, jossa kerrotaan tulevasta toimenpiteestä. Velvoite koskee uudisrakentamista ja siihen verrattavaa rakentamista.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontin osat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvonta voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.

Rakennustyön valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on viipymättä poistettava ja työmaa-alue siistittävä. Vaurioitunut tai likaantunut katu- tai muu yleinen alue on välittömästi kunnostettava.

Viittaus: MRL 133 § ja MRL 20 luku

13.2 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

Kaupungin hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen sekä johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen sekä alueen käyttämiseen on haettava kaupungin kadut ja ympäristön katu-työlupa. Katutyöluvasta ja katu- taikka muun yleisen alueen käyttöoikeudesta on suoritettava kaupungin hyväksymän taksan mukainen maksu.

Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat kaivutyön suorittamisesta, työmaan aitaamisesta, jätehuollon, ajoneuvo- ja jalankululiikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Viittaus: MRA 83 §

– Rakentamisen arvioitu aloittamisajankohta ja rakentamisen aika.

Työmaa-aikainen pelastussuunnitelma on laadittava mm. seuraavissa tapauksissa:

- asuinkerrostalon suojaaminen huputtamalla (varatiejärjestelyt)
- rakennukset, jotka on varustettu automaattisella paloilmoittimella taikka automaattisella sammutuslaitteistolla
- maanalaiset tilat
- korkea rakentaminen.

Pelastussuunnitelmassa on selvitettävä henkilö- ja paloturvallisuuden järjestelyt kokonaisuutena.

Rakennustöiden vaikutukset kiinteistöjen pelastusteiden käytettävyydelle tulee huomioida.

Rakennusvalvonnalle on pyydyttävä esitettävä kosteudenmittaus-suunnitelma ja – tulokset.

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue siistittävä.

Purkulupaa haettaessa tulee purkujätteistä esittää käsittelysuunnitelma.

Purkujäteilmoitukset ja suurempien rakennustyömaiden rakennusjäteilmoitukset toimitetaan rakennusvalvontaan ja tiedoksi ympäristötoimeen.

OHJE:

Katu- tai muun yleisen alueen käyttämisessä noudatetaan katutyölupa- käytäntöä sekä katujen ja muiden yleisten alueiden työlu-paohjeet ja ehdot julkaisua (2007).

14. JÄTEHUOLTO

14.1 Kaupungin jätehuoltomääräykset

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä on noudatettava Lappeenrannan kaupungin jätehuoltomääräyksiä.

14.2 Jätehuollon järjestäminen tontilla

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 helposti jäteautolla päästävälle paikalle siten, ettei tyhjennys haittaa pihan muita toimintoja. Jäteastiat tulee suojata katoksella tai aidalla.

14.3 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

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

Viittaus: MRL 157 §, MRA 56 §, Lappeenrannan kaupungin jätehuoltomääräykset

OHJE:

Jätteiden keräysvälineet, kompostit ja kompostorit on yleensä sijoitettava vähintään 8 m etäisyydelle asuinrakennuksista, jollei jätetilaa palo- osastoida ja siihen toteuteta erillistä ilmastointia. Omakotitalojen jätteiden keräysvälineiden vastaava vähimmäisetäisyys on 4 m.

Komposti on sijoitettava, rakennettava ja hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa terveydelle tai ympäristölle. Kompostia ei saa sijoittaa 5 m lähemmäs naapurin rajaa ilman naapurin suostumusta tai 15 m lähemmäs kaivoa. Komposti on suojattava hahtaeläinten pääsystä (pohja ja kansi). Komposti voidaan kuitenkin sijoittaa ilman naapurin lupaa hyväksytyissä rakennuslupakuvissa merkittyyn, jätehuollolle varattuun tilaan.

Jäteastian suoja-aita voi olla rakenteellinen tai istutettu.

Kaikessa toiminnassa on huolehdittava, että jätettä syntyy mahdollisimman vähän. Jäte on hyödynnettävä, jos se on teknisesti mahdollista ja jos siitä ei aiheudu kohuttomia lisäkustannuksia verrattuna muulla tavoin järjestettyyn jätehuoltoon. Jätteen haltijan on huolehdittava jätteiden lajittelusta niin, että ongelmajätteet, hyödyntämiskelpoiset jätteet ja erityisjätteet pidetään erillään muista jätteistä ja toisistaan ja toimitetaan asianmukaiseen vastaanottoaikkaan hyödynnettäväksi tai käsiteltäväksi. Kiinteistön haltijan on tiedotettava kiinteistön asukkaille, kiinteistön omistajalle ja kiinteistössä työskenteleville jätehuollon lajittelu-, keräys- ja kuljetusjärjestelyistä.

15. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

15.1 Määräysten valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksien noudattamista valvoo Lappeenrannan kaupungin rakennuslupajaosto, jonka alaisuudessa toimii Lappeenrannan kaupungin rakennusvalvonta.

15.2 Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeuksia tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä. Poikkeamisen edellytyksistä ja poikkeamismenettelystä on voimassa, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä – asetuksessa on asiasta säädetty.

Viittaus: MRL 171 §, 175 §

15.3 Määräysten rikkominen

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

15.4 Rakennusjärjestyksen täydentäminen

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

Kaupunginvaltuusto voi täydentää rakennusjärjestystä hyväksymällä asia- tai aluekohtaisia liitteitä.

15.5 Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.8.2020 ja samalla kumotaan

- Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 29.8.2016 hyväksymä ja 15.9.2016 voimaan tullut Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 1.6.2020