LAIHIAN KUNTA
HYVÄN ELÄMÄN KOTI

Lähellä luontoa. Lähellä ihmistä.

LAIHIAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Rakennetun ympäristön suunnittelun, rakentamisen ja ympäristönhoidon paikalliset määräykset



LAIHIAN KUNTA

Kunnanvaltuuston hyväksymä xx.xx.2027
Voimaan xx.xx.2027

LAIHIAN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Sisällys

1 YLEISTÄ 4
1.1. § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite 4
1.2. § Rakennustapaohjeet 4
1.3. § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot 4
1.4. § Määritelmiä soveltamisesta 4
2 HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITAMINEN 6
2.1. § Hyvä rakentamistapa 6
2.2. § Rakennusten hoito ja kunnossapito 6
2.3. § Ympäristön hoitaminen ja kunnossapito 6
2.4. § Varastointi 6
3 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS 7
3.1. § Luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset 7
3.1.1. § Aidat ja niiden tukimuurit 7
3.1.2. § Aurinkosähköjärjestelmät 8
3.1.3. § Ilmalämpöpumput 8
3.1.4. § Lämmitettävät kylpytynnyrit (palju) 8
3.1.5. § Jätevesijärjestelmät 8
3.1.6. § Siilot ja varastointisäiliöt 9
3.1.7. § Kuivaamokoneiston uusiminen 9
3.1.8. § Muuntamot 9
3.1.9. § Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen 9
3.1.10. § Tulisijat ja savuhormit 9
3.1.11. § Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset 10
4 RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN JA MÄÄRÄYKSIÄ KOKO KUNNAN ALUEELLA 10
4.1. § Sopeutuminen ympäristöön 10
4.2. § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle 10
4.3. § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen 10
4.4. § Rakennuskohteen korkeusasema 11
4.5. § Maanalainen rakentaminen 11
4.6. § Piha-alueen rakentaminen 11
4.7. § Hulevedet 12
4.8. § Rakennuspaikan liikennejärjestelyt 12
4.9. § Pelastustiet 13

4.10. § Autopaikat ... 13
4.11. § Jätehuolto ... 13
4.12. § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä ... 14
4.13. § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus ... 14
4.14. § Mainos- ja tekniset laitteet ... 14
4.15. § Aidan rakentaminen ja kasvillisuus kiinteistön rajalla ... 14
5 ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA ... 15
5.1. § Suunnittelutarvealueen määrittäminen ... 15
5.2. § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset ... 15
5.3. § Rakentamisen määrä ... 15
5.4. § Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen ... 16
5.5. § Etäisyys yleisestä ja yksityisestä tiestä ... 16
5.6. § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla ... 16
6 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA ... 16
6.1. § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueelle ... 16
6.2. § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueella ja muilla tulvavaara-alueilla ... 16
6.3. § Rakentamisen määrä maa-ainesten ottotoiminnasta syntyneillä vesialueilla ... 17
6.4. § Etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ... 17
7 RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA ... 17
7.1. § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet ... 17
7.2. § Pohjavesialueilla ... 18
7.3. § Pilaantunut maaperä ... 18
7.4. § Happamat sulfaattimaat ... 18
7.5. § Melun ja tärinän huomioiminen ... 19
8 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN ... 19
8.1. § Purkamislupa ... 19
8.2. § Selvitysvaatimukset ... 19
8.3. § Purkamistyön toteuttaminen ... 20
9 YLEISET ALUEET ... 20
9.1. § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet ... 20
9.2. § Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet ... 20
9.3. § Puistot ... 20
9.4. § Mastojen rakentaminen, antennien asentaminen ... 20
9.5. § Tapahtumien järjestäminen ... 21
10 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT ... 21

10.1. § Rakennushankkeesta tiedottaminen 21
10.2. § Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen 21
10.3. § Katualueen käyttäminen 21
11 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA JA POIKKEAMINEN MÄÄRÄYKSISTÄ 22
11.1. § Määräysten valvonta 22
11.2. § Poikkeaminen määräyksistä 22
12 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO 22

1 YLEISTÄ

1.1. § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

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

1.2. § Rakennustapaohjeet

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

1.3. § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

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

1.4. § Määritelmiä soveltamisesta

Rakennuspaikka voi olla tontti tai kiinteistö tai osa kiinteistöstä, joka osoitetaan kaavassa tai jonka on muutoin todettu oleva sopiva rakennuspaikka. Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö.

Tontti on kaavan mukainen asemakaava-alueella sijaitseva kiinteistö, josta on muodostettu tontti.

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

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan lähellä rantaa olevaa vyöhykettä, jonka luonnonolosuhteisiin vesistön vaikutus ulottuu ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhyke on yleensä noin 100 metrin levyinen maasto-olosuhteista riippuen.

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

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

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

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet, kuten pienet (alle 10 m2) vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat ja laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

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

Vapaa-ajan asuinrakennuksella tarkoitetaan asuntoa, joka on tarkoitettu käytettäväksi virkistys- ja vapaa-aikatarkoituksessa osan vuotta tai ympärivuotisesti.

Majoitusrakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jota voidaan käyttää lyhytaikaiseen majoitukseen ja jossa vieraat vaihtuvat jopa päivittäin.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone ja vastaava). Rakennuksessa voi olla takka muttei kiinteää ruoanlaittomahdollisuutta (liettä).

Vierasmajalla tarkoitetaan asuinrakennuksen (esimerkiksi vapaa-ajan asuinrakennuksen tai omakotitalon) yhteyteen rakennettua rakennusta, joka on tarkoitettu väliaikaiseen yöpymiseen. Rakennuksessa ei saa olla kiinteää ruoanlaittomahdollisuutta. Rakennuksessa voi olla lämmitysjärjestelmä, ja se voi olla eristetty.

Talousrakennuksella tarkoitetaan päärakennuksen kanssa samassa pihapiirissä sijaitsevaa rakennusta. Talousrakennus voi olla varasto, autotalli tai autokatos, sauna, vierasmaja tai muu vastaava rakennus, joka palvelee päärakennuksen käyttötarkoitusta. Talousrakennus voi olla lämmitettävä tai kylmä.

Laitteella tarkoitetaan rakennelmaa tai kojetta, joka on rakennettu erityistä toimintaa tai tehtävää varten.

Pihapiirillä tarkoitetaan rakennuksia, jotka muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennusalueella tarkoitetaan kaavassa esitettyä alaa, joka on tarkoitettu rakennusten ja katosten sijoittamiselle.

Pohja-alalla tarkoitetaan pinta-alaa, jonka rakennus vie maa-alasta.

Kerrosala lasketaan ulkoseinien ulkomittojen mukaan, mukaan lasketaan tilat, joiden korkeus on yli 1,6 metriä. Tarkemmat laskentaohjeet ovat RT-kortistossa.

Huoneistoala ilmoitetaan asuinhuoneistoille ja lasketaan RT-kortiston erityisen ohjeen mukaisesti.

Räystäs on vesikaton osa, joka ulottuu rakennuksen ulkoseinän ulkopuolelle seinää suojaten, yleensä noin 0,6 metrin mutta enintään 1,2 metrin levyinen. Tätä leveämmät räystäät lasketaan koko leveydeltään katoksiksi.

Ullakko on rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella oleva tila, joka ei ole täyskorkea.

Kellari on pääasiassa maanalainen tila rakennuksen alimman kerroksen alapuolella.

Julkisella tilalla tarkoitetaan alueita, jotka asemakaavassa määritellään katualueiksi, avoimiksi alueiksi, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueiksi tai joita käytetään edellä mainittuihin tarkoituksiin asemakaava-alueen ulkopuolella.

Maatilalla tarkoitetaan yksikköä, jossa harjoitetaan maa- ja metsätaloutta. Se voi sisältää sekä maa-alueita että rakennuksia, joita käytetään näihin tarkoituksiin.

2 HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITAMINEN

2.1. § Hyvä rakentamistapa

Rakennushankkeessa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen, rakennelman ja piha-alueen muodostamaan kokonaisuuteen. Rakentamisen tulee edistää terveellisen, turvallisen, viihtyisän, esteettömän ja toimivan elinympäristön syntymistä.

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä pitkäikäisiin, energiatehokkaisiin, vähähiilisiin ja muuntojoustaviin ratkaisuihin. Samalla on suositeltavaa huomioida rakennuksen huollettavuus, materiaalien kestävyys sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen.

2.2. § Rakennusten hoito ja kunnossapito

Rakennus on pidettävä jatkuvasti sellaisessa kunnossa, että se säilyy turvallisena, terveellisenä ja ympäristöönsä sopivana. Rakennuksen kunnon heikkenemiseen on puututtava ajoissa, eikä rakennusta saa jättää hoitamatta siten, että se pääsee merkittävästi rapistumaan tai muuttumaan korjauskelvottomaksi.

Rakennuksen julkisivut on pidettävä siisteinä, ja niihin tehdyt töhryt sekä muut ympäristöä rumentavat merkinnät tulee poistaa viivytyksettä.

Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet, arkkitehtuuri ja ympäristö. Korjausten tulee olla rakennuksen luonteeseen sopivia, eikä niillä tule aiheuttaa rakennuksen tai ympäristön ilmeeseen merkittävästi poikkeavaa tai epäyhtenäistä lopputulosta.

2.3. § Ympäristön hoitaminen ja kunnossapito

Rakennusten ulkopuolinen ympäristö tulee pitää jatkuvasti siistissä kunnossa. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää tarkastuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

2.4. § Varastointi

Ulkovarastointi on järjestettävä siten, ettei se heikennä ympäristön yleisilmettä, maisemaa tai alueen viihtyisyyttä. Varastointi ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille eikä näkyä ympäristöön epäsiistinä tai häiritsevänä.

Asuinrakennuspaikoilla on sallittua säilyttää pienehköjä veneitä, asuntoautoja, asuntovaunuja ja muita vastaavia kulkuneuvoja, kun rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet eivät supistu. Säilyttämisestä ei saa olla haittaa naapureille.

3 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislupa on aina haettava rakentamislain 42 §:ssä säädetyissä tapauksissa. Lupaa edellytetään erityisesti, kun rakennetaan uusi luvanvarainen rakennuskohde, laajennetaan rakennusta, lisätään kerrosalaan laskettavaa tilaa tai tehdään sellainen korjaus- tai muutostyö, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa rakentamiseen. Samoin lupa on haettava, jos korjaamisella tai käyttötarkoituksen muutoksella on olennainen vaikutus rakennuksen ominaisuuksiin, energiatehokkuuteen, turvallisuuteen, terveellisyyteen. Rakentamislupa on lisäksi aina haettava, kun toimenpide kohdistuu kaavan tai lain nojalla suojeltuun taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaseen rakennukseen ja sillä on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltaviin tai rakennustaiteellisiin arvoihin.

Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita rakentamislain 42 § 2 mom. tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

3.1. § Luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

Vaikka rakentamishanke ei edellytä rakentamislupaa, on rakentamisessa noudatettava rakentamislakia, kaavamääräyksiä, tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia säännöksiä ja viranomaismääräyksiä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että rakennuspaikalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta ja että rakennus sijoitetaan rakennuspaikalle määräysten mukaisesti.

Luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen tai rakennelman tulee soveltua ympäristöönsä ja täyttää turvallisuuden, terveellisyyden, käyttökelpoisuuden, paloturvallisuuden ja rakenteellisen kestävyyden vaatimukset. Rakentamisessa on otettava huomioon riittävät etäisyydet rakennuksiin, kiinteistön rajoihin, teihin ja muihin ympäristötekijöihin.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee selvittää hankkeen sijoittumisen edellytykset, rakentamista koskevat määräykset sekä mahdolliset muut tarvittavat luvat, suostumukset ja päätökset.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa luvanvaraisuudesta vapautetun rakentamisen määräystenmukaisuudesta. Määräysten vastaisesti toteutettuun rakentamiseen voidaan kohdistaa rakentamislain mukaisia valvonta- ja hallintopakko-toimenpiteitä, mukaan lukien velvollisuus korjata tai poistaa rakennuskohde.

Vapautukset eivät koske suojeltuja kohteita. Rakentamislupa edellytetään aina toimenpiteille, jotka kohdistuvat asemakaavalla, yleiskaavalla tai lain nojalla suojeltuun rakennukseen, suojellulla alueella sijaitsevaan rakennukseen tai muutoin suojeluarvoja omaavaan rakennukseen.

3.1.1. § Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta on määrätty pykälässä 4.15. §

Luvanvaraisuudesta on vapautettu enintään1,5 metrin korkean tonttien välisen raja-aidan tai 1,2 m korkean tietä vasten tulevan aidan rakentaminen.

3.1.2. § Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kyläkuvaa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu aurinkopaneelin ja aurinkokeräimen asentaminen pientalon tai siihen liittyvän talousrakennuksen kattolappeelle, lappeen suuntaisesti.

3.1.3. § Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset

Ilmalämpöpumppujen tai muiden ääntä tuottavien laitteiden sijoittaminen tulee tehdä siten, että ääni ei suuntaudu naapurustoon asuinhuoneita tai oleskelualueita kohden. Jos sijoittamiselle ei ole vaihtoehtoja, on muilla keinoin (esim. rakenteelliset ratkaisut) varmistettava, että ääni ei aiheuta haittaa naapureille.

Kondenssivesistä ei saa aiheutua haittaa rakenteille eikä ympäristölle.

Kerrostaloissa ilmalämpöpumput tulee sijoittaa parvekkeelle tai muulla tavoin rakennuksen julkisivuun ja kokonaisilmeeseen soveltuvaksi.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

3.1.4. § Lämmitettävät kylpytynnyrit (palju)

Yleismääräykset

Sijoittamisessa rakennuspaikalle tulee huomioida paloturvallisuus sekä ympäristölle aiheutuvat vaikutukset. Kylpytynnyrin käytöstä ei saa aiheutua kohtuutonta savuhaittaa naapureille. Käytöstä poistettava vesi on johdettava asianmukaisesti jätevesiviemäriin.

Kylpytynnyrin savuhormin tulee sijaita vähintään 8 metrin etäisyydellä kaikkien viereisten rakennusten räystäistä. Mikäli etäisyys jää tätä pienemmäksi, hormin on ulotuttava lähimpien räystäiden yläpuolelle. Kylpytynnyrin ja siihen liittyvän savuhormin etäisyyden kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Sijoittamisessa on lisäksi otettava huomioon naapurirakennusten ilmanottoaukkojen sijainti siten, ettei savukaasuista aiheudu haittaa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu lämmitettävän kylpytynnyrin (paljun) asentaminen.

3.1.5. § Jätevesijärjestelmät

Yleismääräykset

Rakennus, jossa on paineellinen vesi, on liitettävä kiinteistön jätevesijärjestelmään. Jätevesi-laitoksen toiminta-alueella kiinteistö on lähtökohtaisesti liitettävä kunnan viemäriverkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen kunnan vesi- tai viemäriverkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

1) kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
2) rakennuksessa on ns. kantovesi

3.1.6. § Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun seuraavat edellytykset täyttyvät.

1) tilavuus on alle 150 m^3
2) kokonaiskorkeus alle 12 metriä,
3) ja siilon tai varastointisäiliön sijoitetaan naapurikiinteistön rajasta omaa korkeuttaan kauemmaksi, kuitenkin vähintään 4 m etäisyydelle rajasta.

3.1.7. § Kuivaamokoneiston uusiminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu viljan kuivaamokoneiston vaihtaminen olemassa olevaan kuivaajarakennukseen tai vaunukuivaajan asentaminen kuivaajan välittömään läheisyyteen. Asennuksessa noudattava kulloinkin voimassa olevia palo- ja muita määräyksiä.

3.1.8. § Muuntamot

Yleismääräykset

Puistomuuntamoiden sijoituksessa sekä värityksessä tulee huomioida alueen luonne ja lähiympäristö. Muuntamot tulee pääsääntöisesti sijoittaa lähelle rakennettuja alueita tai puustoisia kohtia. Avoimia peltoaukeita tulee sijoittelussa välttää. Rakennuksiin ja muihin rakenteisiin nähden on noudatettava kulloinkin voimassa olevia palo- ja sähköturvallisuusmääräyksiä.

Muuntamoiden sijoittamisessa tiealueiden läheisyyteen sovelletaan 5.5. §:n mukaisia suojaetäisyyksiä.

Tulvavaara-alueelle sijoittuvien muuntamoiden osalta on pyydettävä lausunto lupa- ja valvontavirastolta alimmasta suositellusta rakentamiskorkeudesta. Alimman suositellun rakentamiskorkeuden alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu alle 30 m^2 kokoinen muuntamo, joka

1) asemakaava-alueella sijoitetaan kaavassa tällaiseen toimintaan varatulle alueelle
2) asemakaava-alueen ulkopuolella ei sijoitu pohjavesialueelle

3.1.9. § Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu pien- ja rivitalojen katettujen terassien ja parvekkeiden lasittaminen silloin, kun ne eivät ole asuinhuoneen ainoan ikkunan edessä ja vähintään 30 % lasituksesta on avattavissa. Terassien ja parvekkeiden tulee olla palo-osastoituja määräysten edellyttämällä tavalla.

Asunto-osakeyhtiössä osakkaan on ennen terassin lasittamista varmistettava, että taloyhtiön mahdollisesti edellyttämä lupa tai suostumus on hankittu.

3.1.10. § Tulisijat ja savuhormit

Yleismääräykset

Tulisijan ja savuhormin on oltava keskenään yhteensopivia. Savuhormi on oltava riittävän korkea ja sijoiteltu siten, että palokaasut eivät aiheuta haittaa tai vaaraa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

1) asuinrakennuksessa olevan tulisijan korvaaminen uudella tulisijalla, kun toimenpide toteutetaan olemassa olevaa hormia käyttäen eikä siitä aiheudu muutoksia rakennuksen rakenteisiin tai paloturvallisuuteen.
2) tulisijan ja hormin asentaminen rakennuksiin, jotka muutoin ovat luvanvaraisuudesta vapautettuja.

3.1.11. § Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset

Yleismääräykset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

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

Suojellut rakennukset ja alueet

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

4 RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN JA MÄÄRÄYKSIÄ KOKO KUNNAN ALUEELLA

4.1. § Sopeutuminen ympäristöön

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

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

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

4.2. § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

Palovaarallisen katoksen (esim. auto- ja grillikatos) etäisyyden tulee olla vähintään neljä metriä naapurin rajasta.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoa, 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.

4.3. § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

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

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

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

4.4. § Rakennuskohteen korkeusasema

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

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

Asemakaava-alueella rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan.

Jos rakennuksen etäisyys rakennuspaikan/kiinteistön rajasta on alle 20 metriä, on rakentamislupahakemuksen julkisivupiirroksissa esitettävä katkoviivoin oleva maanpinta ja ehjällä viivalla suunniteltu maanpinta. Maaviivat on ulotettava rakennuspaikan ominaispiirteet huomioiden riittävän pitkälle rakennuspaikan rajojen ylitse naapurikiinteistön ja katualueen puolelle.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus (liitoskaivon kannen korko + 0.10), pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Sade- ja sulamisvedet on johdettava pois rakennuksen vierestä. Rakennusta välittömästi ympäröivä maanpinta rakennuspaikalla on muotoiltava rakennuksesta poispäin viettäväksi. Rakennuksen vierustalta kaadon tulee olla riittävä, vähintään 1:20. Kolmen metrin matkalla korkeuseroa on oltava vähintään 15 cm.

Selvitysvaatimus

Pääpiirustusten asemapiirustuksessa tulee esittää riittävällä tarkkuudella tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet). Suunnitelmat on tehtävä käytössä olevan N2000 -korkeusjärjestelmän mukaisesti.

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

4.5. § Maanalainen rakentaminen

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

4.6. § Piha-alueen rakentaminen

Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille.

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

Pengertäminen, luiskien rakentaminen tai muu merkittävä maanpinnan muokkaaminen ei ole sallittua ilman erityistä perustetta. Toimenpiteet tulee toteuttaa kokonaisuudessaan omalla rakennuspaikalla, ja luiskien enimmäiskaltevuus saa olla 1:3. Maa-ainekset, hulevedet sekä perustusten kuivatusvedet eivät saa valua naapurin kiinteistölle tai yleiselle alueelle. Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin.

Tukimuurin sijoittaminen naapurin rajalle edellyttää naapurikiinteistön haltijan suostumusta. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin perustellusta syystä sallia tukimuurin rakentamisen rajaan kiinni ilman naapurin suostumusta. Edellytyksenä on, ettei asiaa voida kohtuullisella tavalla ratkaista muilla piharakentamisen keinoilla.

4.7. § Hulevedet

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

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava siten, että niistä ei aiheudu huomattavaa haittaa naapureille tai ympäristölle. Mikäli vedet johdetaan hulevesijärjestelmään (katu- tai muun yleisen alueen kuivatusjärjestelmänä toimivaan putkistoon), tulee siihen olla järjestelmän haltijan suostumus.

Hulevesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon, eikä maanteiden sivuojiin.

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

Tekninen lautakunta voi antaa kuntaa tai kunnan osaa koskevia tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta.

4.8. § Rakennuspaikan liikennejärjestelyt

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajo-neuvoliittymän. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä ja esteetön näkemä vähintään 5,0 metrin etäisyydelle molempiin suuntiin.

Ajoneuvoliittymän leveys asumiseen tarkoitetuilla asemakaava-alueilla saa olla enintään 5 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi leveämmän ajoneuvoliittymän, mikäli se on rakennuspaikan käytön kannalta perusteltua.

Asemakaava-alueella ajoneuvoliittymän rakentamisesta sekä sen kunnossapidosta ja puhtaanapidosta vastaa tontin tai rakennuspaikan omistaja tai haltija. Kadun peruskorjauksen yhteydessä liittymärummun uusiminen kuuluu myös tontin tai rakennuspaikan omistajan tai haltijan vastuulle, mikäli olemassa oleva rumpu ei enää vastaa käyttötarkoitustaan tai on huonokuntoinen. Liittymärummun halkaisijan tulee olla vähintään 300 mm. Avo-ojan täyttäminen ei ole sallittua.

4.9. § Pelastustiet

Pelastustien suunnittelussa on noudatettava Pohjanmaan pelastuslaitoksen ohjetta pelastustien suunnittelusta ja toteutuksesta.

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

Hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet (pelastustiet) on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä.

4.10. § Autopaikat

Asemakaavassa ja rakennusluvassa kiinteistöä varten määrätyt autopaikat on järjestettävä rakentamisen yhteydessä.

Autopaikkoja tulee osoittaa seuraavasti, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty:

- 2 autopaikkaa omakoti- ja paritaloille asuntoa kohti;
- 1,5 autopaikkaa asuinkerros- rivitaloille asuntoa kohti, joista vähintään 10 % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi;
- 1 autopaikka liike- ja toimistorakennusten 30 m^2 kerrosalaa kohti;
- 1 autopaikka yleisten rakennusten 100 m^2 kerrosalaa kohti;
- 1 autopaikka teollisuuslaitoksen työntekijää kohti.

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

Tontille on rakennettava sen käyttötarkoituksen edellyttävä määrä liikkumisesteisille osoitettuja autopaikkoja. Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa 25 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.

Pysäköintialueen reunan etäisyyden kerros- ja rivitalojen asuinhuoneiden ikkunoista tulee olla vähintään 8 m.

Laajat pysäköintialueet on jäsenneltävä istutuksin tai muilla soveltuvilla ratkaisuilla siten, ettei muodostu yli kymmenen autopaikan yhtenäisiä pysäköintikenttiä.

4.11. § Jätehuolto

Jätehuolto on järjestettävä voimassa olevien jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennusten käyttöön ja laajuuteen nähden riittävät tilat jätteiden keräystä, lajittelua ja muuta jätehuoltoa varten.

Etäisyysvaatimukset omakoti- ja paritalojen asuntokohtaisille jätekatoksille

Normaaleja omakoti- ja paritalojen asuntokohtaisia jätekatoksia ei tarvitse palo-osastoida, jos ne sijaitsevat yli 4 metrin etäisyydellä omasta rakennuksesta ja naapuritontin rajasta. Etäisyys ilmanottoaukkoihin ja tuuletusikkunoihin oltava yli 8 metriä.

Etäisyysvaatimukset muilla jätekatoksilla

Palo-osastoimattomien jätekatosten vähimmäisetäisyys rakennuksen on 8 metriä. Yksittäisten 240–600 litran jäteastioiden sekä metallisten jäteastioiden vähimmäisetäisyys rakennukseen on 4 metriä. Useamman kuin yhden jäteastian muodostamat rivistöt on sijoitettava vähintään 6 metrin etäisyydelle rakennuksesta, mikäli niitä ei ole palo-osastoitu. Etäisyys ilmanottoaukkoihin ja tuuletusikkunoihin oltava yli 8 metriä.

4.12. § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

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

Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava myös tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

4.13. § 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.

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

4.14. § 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.

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus ja laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä. Laitteen näytöllä ei saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

4.15. § Aidan rakentaminen ja kasvillisuus kiinteistön rajalla

Aidan ja tukimuurin korkeus, materiaali, muoto ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kyläkuvaan. Se ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle ja aidasta ei saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle.

Aidan enimmäiskorkeus maasta lukien saa olla enintään 1,5 m kiinteistöjen välisillä rajoilla, ellei erityistä syytä korkeammalle aidalle ole ja kadun vastaisilla alueilla enintään 1,2 metriä. Näkemäalueilla umpinaisen aidan korkeus ei saa ylittää 0,8 metriä.

Aita on sijoitettava kokonaan omalle tontille, elleivät naapurit sovi aidan sijoittamisesta rajalle. Istutettava aita on sijoitettava tontille siten, että sen oksisto ja juuristo täysikasvuisenakin pysyvät omalla tontilla. Tonttien välisellä rajalla olevan aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat tontinhaltijat puoliksi, ellei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakoperusteesta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Kasvillisuus on sijoitettava ja hoidettava siten, että sen hoito- ja kunnossapitotoimenpiteet voidaan suorittaa oman kiinteistön alueelta. Määräys ei koske kiinteistöjen yhteisiä rajaistutuksia. Kasvillisuuden oksien ja juuriston osalta on noudatettava eräistä naapuruussuhteista annettua lakia (26/1920). Kasvillisuus ei saa aiheuttaa naapurikiinteistölle kohtuutonta haittaa. Naapuruussuhdelain mukaisten asioiden käsittely ei kuulu rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan. Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa viranomaisessa tai tuomioistuimessa.

5 ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

5.1. § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyen on tarpeen tutkia, onko rakennuspaikan muodostaminen mahdollista ilman maankäytön tarkempaa suunnittelua ja onko syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseksi.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan sellaisenaan rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Asemakaava-alueeseen rajoittuvat alueet ovat lähtökohtaisesti suunnittelutarvealuetta.

5.2. § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

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

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä on 2000 m^2.

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.

5.3. § Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi erillistä yksiasuntoista asuinrakennusta. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen yhteensä enintään 15 prosenttia.

Asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus (1) seuraavin ehdoin.

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

Asuinrakennuspaikan rakennusoikeudesta saa rakentaa enintään 30 % pienyrityskäyttöön.

5.4. § Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen

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.

5.5. § Etäisyys yleisestä ja yksityisestä tiestä

Valtion tieverkosto

Rakentamista maantien välittömässä läheisyydessä on rajoitettu ensisijaisesti liikenneturvallisuuden varmistamiseksi sekä maantiestä aiheutuvien, asumisviihtyisyyttä heikentävien vaikutusten vuoksi.

Maantien suoja-alue ulottuu yleensä lähimmän ajoradan keskilinjasta mitattuna:

- seutu- ja yhdysteillä 20 metriä
- valta- ja kantateillä 30 metriä
- moottori- ja moottoriliikenneteillä 50 metriä.

Erityisestä syystä Elinvoimakeskus voi myöntää luvan rakentamiseen maantien suoja-alueelle, mikäli rakentamisesta tai rakennuksen, rakennelman tai laitteen käytöstä ei aiheudu vaaraa liikenneturvallisuudelle eikä haittaa tienpidolle.

Kunnalliset katuverkot ja yksityistiet

Rakennuksen tai rakennelman etäisyys tien keskilinjasta tulee olla vähintään 12 metriä. Etäisyydestä voidaan poiketa ainoastaan, mikäli siihen on tienpitäjän suostumus.

5.6. § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkoti, koulu tai muita häiriintyviä kohteita, mikäli naapurilta ei ole rakentamiseen kirjallista suostumusta.

6 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

6.1. § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueelle

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

Rakennuspaikalla tulee 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta / rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

6.2. § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueella ja muilla tulvavaara-alueilla

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus.

Ranta- ja tulvavaara-alueelle rakennettaessa rakennushankkeeseen ryhtyvän on pyydettävä lausunto lupa- ja valvontavirastolta alimmasta suositellusta rakentamiskorkeudesta. Alimman suositellun rakentamiskorkeuden alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

6.3. § Rakentamisen määrä maa-ainesten ottotoiminnasta syntyneillä vesialueilla

Maa-ainesten ottotoiminnasta syntyneillä vesialueilla sallitaan rakennuspaikalle rakennettavaksi enintään yksi loma-asunto ja kaksi saunarakennusta. Näiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m^2. Lisäksi voidaan rakentaa yksi kerrosalaltaan enintään 30 m^2:n suuruinen vierasmaja ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei saa kuitenkaan ylittää 160 m^2.

6.4. § Etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta

Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Ranta-alueilla loma- tai asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

Maa-ainesten ottotoiminnasta syntyneillä alueilla loma- tai asuinrakennuksen etäisyyden tulee olla vesirajasta vähintään 20 metriä.

Enintään yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m^2, etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä ja maa-ainesten ottotoiminnasta syntyneillä alueilla vähintään 10 metriä.

7 RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

7.1. § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

1) Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY
2) Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet
3) Maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
4) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
5) Yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet

Erityisalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät.

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

Suojellun rakennuksen määritelmiä

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

Selvitysvaatimukset

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

7.2. § Pohjavesialueilla

Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

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

Maalämpöjärjestelmien (maalämpökaivot ja maalämpöpiirit) rakentaminen pohjavesialueelle on lähtökohtaisesti kielletty.

Pohjavesialueella jätevesirakenteiden ja pohjaveden ylimmän tason välisen suojakerroksen paksuuden tulee olla vähintään yksi metri. Alueelle on sallittua imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

Selvitysvaatimukset

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

Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.

7.3. § Pilaantunut maaperä

Rakennusluvan hakijan tulee tarvittaessa selvittää rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Selvitys sekä tiedot mahdollisista pilaantuneisuuden edellyttämistä toimenpiteistä on liitettävä rakentamislupahakemukseen.

Mikäli maaperän pilaantuneisuus havaitaan rakennustöiden aikana, asiasta on viipymättä ilmoitettava Laihian ympäristönsuojeluviranomaiselle tai Lupa- ja valvontavirastolle.

7.4. § Happamat sulfaattimaat

Rakennushankkeessa on ehkäistävä happamien sulfaattimaiden käsittelystä aiheutuvat ympäristöhaitat. Alueilla, joilla esiintyy tai voidaan perustellusti epäillä esiintyvän happamia sulfaattimaita, rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tarvittaessa esittää selvitys maaperän ominaisuuksista sekä suunnitelma haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi.

Rakentamisessa on ensisijaisesti käytettävä menetelmiä, joilla estetään tai minimoidaan happamien sulfaattimaiden hapettuminen ja happaman valunnan muodostuminen. Kaivettujen maa-ainesten käsittely, varastointi ja loppusijoitus on toteutettava siten, ettei niistä aiheudu maaperän, pinta- tai pohjavesien pilaantumisen vaaraa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakennusluvan yhteydessä asiantuntijaselvitystä sekä haittojenhallintasuunnitelmaa, jos hankkeella arvioidaan olevan vaikutusta happamiin sulfaattimaihin.

7.5. § Melun ja tärinän huomioiminen

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

Melulle alttiita kohteita ei tule sijoittaa melualueille ilman riittäviä meluntorjuntatoimenpiteitä. Asuinrakentaminen, erityisesti pientalorakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti melualueiden ulkopuolelle. Kerrostalorakentamista voidaan sijoittaa lähemmäksi melulähdettä, kunhan piha- ja oleskelualueiden riittävä meluntorjunta ja asumisviihtyisyys pystytään varmistamaan.

Melualueelle sijoittuvien pientalo- ja rivitaloalueiden osalta asuinalueiden meluhaittojen torjunta on toteutettava ensisijaisesti meluaidoilla tai maavalleilla.

Rakennettaessa tie-, katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

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

Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

8 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

8.1. § Purkamislupa

Rakennuksen purkamiseen tarvitaan purkamislupa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita, jos purkaminen perustuu voimassa olevaan rakentamislupaan tai lain nojalla hyväksyttyyn katu-, tie- tai ratasuunnitelmaan. Lupaa ei myöskään tarvita vähäisen talousrakennuksen tai muun vastaavan rakennuksen purkamiseen, ellei rakennuksella ole kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa.

Jos purkaminen ei edellytä lupaa, siitä on tehtävä kirjallinen purkamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle vähintään 30 päivää ennen purkamistyön aloittamista. Rakennusvalvontaviranomainen voi määräajan kuluessa vaatia purkamisluvan hakemista perustellusta syystä.

8.2. § Selvitysvaatimukset

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

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistämistä on esitettävä purkamissuunnitelma. Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen.

8.3. § Purkamistyön toteuttaminen

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

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

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ympäristöön soveltuvaksi. Purkamisessa myös mahdollisesti vaurioitunut katu- tai muu yleinen alue on korjattava ja siistittävä viivytyksettä.

9 YLEISET ALUEET

9.1. § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen ympäristökuvaan sopiviksi.

Peruskorjauksen tai uudestaan rakentamisen yhteydessä kadun pinnan korkeutta ei saa ilman erityistä syytä olennaisesti muuttaa niin, että kadun varrella olevat tontit jäävät katuun nähden alemmaksi tai ylemmäksi kuin ne olivat ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Katu-, tori- ja muulle vastaavalle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus tai mainoslaitteita, jos ne vaarantavat jalankulkijoiden turvallisuuden tai haittaavat kadun käyttämistä ja kunnossapitoa tai heikentävät ympäristökuvaa tai liikenneturvallisuutta.

9.2. § Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet

Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu tulee suunnitella ja rakentaa kunkin alueen ympäristökuvaan sopivaksi.

Rakennelmat ja laitteet tulee sijoittaa siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta.

9.3. § Puistot

Puistoihin rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden tulee soveltua kunkin puiston luonteeseen.

Puistoon ei saa sijoittaa myynti- tai mainoslaitteita, elleivät ne liity kiinteästi puistossa harjoitettavaan toimintaan.

9.4. § Mastojen rakentaminen, antennien asentaminen

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

Antennit ja muut vastaavat on pyrittävä sijoittamaan jo olemassa oleviin mastoihin tai kerrostalojen katoille

9.5. § Tapahtumien järjestäminen

Erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen kaupunkitilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan kaksi viikkoa.

Tapahtumien järjestämisellä pitää olla maanomistajan lupa ja muut mahdollisesti tarvittavat luvat.

10 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

10.1. § Rakennushankkeesta tiedottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tiedotettava rakentamisesta asettamalla rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti, kun rakentaminen tai muu toimenpide kestää vähintään kolme kuukautta ja muuttaa ympäristöä olennaisella tavalla. Työmaataulussa tai -kyltissä on esitettävä tiedot rakennuskohteesta, hankkeesta vastaavista tahoista yhteystietoineen sekä tiedot työn aloitusajankohdasta ja arvioidusta valmistumisajankohdasta.

Vähintään kolme kuukautta kestävälle rakennustyömaalle on pystytettävä työmaataulu tai - kyltti, josta ilmenevät työn kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen aloitus- ja arvioitu valmistumisajankohta.

10.2. § Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen

Työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sopeuduttava ympäristöön.

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

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

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut katu- tai muu alue on korjattava viivytyksettä kuntoon.

10.3. § Katualueen käyttäminen

Tekninen osasto voi myöntää hakemuksesta määräaikaisen luvan käyttää katualuetta tai muuta yleistä aluetta työmaan tai sen huoltotilojen tarpeisiin. Lupahakemuksessa on esitettävä riittävät selvitykset työmaa-alueen merkitsemisestä ja suojaamisesta, liikennejärjestelyistä sekä melu- ja pölyhaittojen hallinnasta.

Erityisestä syystä luvan myöntävä viranomainen voi peruuttaa käyttöoikeuden, rajoittaa käyttöoikeutta tai muuttaa käyttöoikeuden ehtoja.

11 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA JA POIKKEAMINEN MÄÄRÄYKSISTÄ

11.1. § Määräysten valvonta

Rakennusjärjestyksen määräysten noudattamista valvoo rakennusvalvontaviranomainen sekä tarvittaessa muu toimivaltainen viranomainen.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakentamista rakennustyön aikana niissä työvaiheissa ja siinä laajuudessa kuin viranomainen katsoo tarpeelliseksi. Valvonnassa kiinnitetään huomiota erityisesti rakentamisen lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Lisäksi valvontaa voidaan toteuttaa pistokoeluonteisin tarkastuksin sen varmistamiseksi, että hankkeen vastuulliset osapuolet huolehtivat niille kuuluvista velvoitteista.

Rakennetun ympäristön ja rakennuskannan kunnon seuraamiseksi voidaan tarvittaessa järjestää erityisiä katselmuksia rakennusvalvontaviranomaisen määräämällä tavalla.

11.2. § Poikkeaminen määräyksistä

Hallintosäännössä määrätty viranomainen voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä. Rakennustarkastaja voi ratkaista poikkeamisasian silloin, kun hallintosäännöllä toimivalta kuuluu hänelle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa rakennusjärjestystä täydentäviä ohjeita. Ohjeiden tulee olla rakennusjärjestyksen tavoitteiden mukaisia, ja ennen niiden antamista on pyydettävä tarvittavat lausunnot.

Rakennusjärjestyksen määräysten rikkomisen seurauksista on voimassa, mitä rakentamislaissa ja muissa laissa tai asetuksissa on säädetty.

12 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2027.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Laihian kunnanvaltuuston 11.2.2002 § 9 hyväksymä rakennusjärjestys.