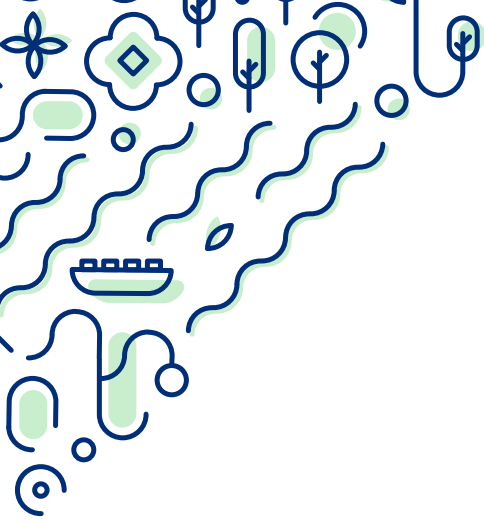




Rakennusjärjestys

KH 18.03.2025 § 65

Ehdotus nähtävillä 19.3-18.4.2025

Sisällys

A. YLEISTÄ.....	5
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	5
2 § Rakennusvalvontaviranomainen	5
3 § Rakentamistapaohjeet	5
4 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot	5
5 § Määritelmiä soveltamisesta.....	5
B. RAKENNUSKOHTIEN RAKENTAMINEN	7
6 § Rakennuskohtien sopeutuminen ympäristö- ja taajamakuvaan	7
Yleiset määräykset	7
Tekniset laitteet julkisivussa	7
Korjausrakentaminen	7
7 § Rakennuskohtien etäisyysvaatimukset.....	7
Yleiset määräykset	7
Erityismääräys asemakaava-alueilla.....	7
8 § Maalämmön keruujärjestelmät.....	7
9 § Rakennuskohtien korkeusasema	8
Yleiset määräykset	8
Erityismääräykset asemakaava-alueilla	8
Selvitysvaatimukset	8
10 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	8
11 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen	9
12 § Maanalaisen rakentamisen selvitysvaatimukset	9
13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohtien osoitmerkintä	9
Yleiset määräykset	9
Erityismääräykset asemakaava-alueilla	9
14 § Rakennuspaikan ja rakennuskohtien valaistus	9
15 § Mainos- ja tekniset laitteet.....	10
C. ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE	11
16 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen	11
17 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset.....	11
Yleiset määräykset	11
Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset.....	11
18 § Rakennusoikeus, rakennuskohtien koko ja käyttötarkoitus	11
Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka.....	11
Loma-asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka	11

19 § Rakentamisen määrä, maanrakentaminen	11
20 § Hevostallit.....	12
D. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA	13
21 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille	13
22 § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla	13
Yleiset määräykset	13
Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista	13
23 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta	14
24 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä	14
25 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosalueet	14
E. RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS	15
26 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset	16
Yleismääräys	16
Aidat	16
Tukimuurit.....	16
Aurinkosähköjärjestelmät	16
Jätevesijärjestelmät	17
Laiturit.....	17
Liikuteltavat laitteet	17
27 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt	17
Yleismääräys	17
Savupiiput ja tulisijat	17
F. RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA.....	18
28 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.....	18
Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä.....	18
Yleiset määräykset.....	18
Muinaisjäännökset	18
Suojellun rakennuksen määritelmiä	19
Selvitysvaatimukset	19
29 § Rakentaminen pohjavesialueilla.....	19
Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen	19
Selvitysvaatimukset	19
Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueille.....	20
30 § Pilaantunut maaperä	20
31 § Haitalliset yhdisteet	20
32 § Happamat sulfaattimaat	20

Selvitysvaatimukset	20
Yleiset määräykset	20
33 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen	21
Yleiset määräykset	21
Selvitysvaatimukset	21
34 § Melun ja värinän huomioiminen	21
Yleiset määräykset	21
Selvitysvaatimukset	21
35 § Voimalinja-alueet	21
Yleiset määräykset	21
Selvitysvaatimukset	21
G. LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA	22
36 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla	22
Yleiset määräykset	22
Pihan rakentaminen	22
Selvitysvaatimus	22
37 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla	22
38 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla	22
39 § Erityismääräykset ranta-alueilla	22
H. PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN	24
40 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	24
Yleiset määräykset	24
Korjausrakentamista koskeva erityismääräys	24
41 § Piha-alueen korkeusasema	24
42 § Pengerrykset ja tukimuuri	24
43 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie	24
Ajoneuvoliittymä	24
Liikennejärjestelyjen turvallisuus	24
Pelastustie	25
44 § Auto- ja polkupyöräpaikat	25
Autopaikat	25
Polkupyöräpaikat	25
45 § Jätehuolto	25
46 § Tontin lumet	26
47 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet	26
Yleiset määräykset	26

Selvitysvaatimukset	26
I. RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	27
48 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen	27
Yleismääräys	27
Selvitysvaatimukset	27
Purkamistyön toteuttaminen	27
Rakennuspaikan siistiminen purkamisen jälkeen	27
J. YLEISET ALUEET JA JULKINEN ULKOTILA	28
49 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit	28
Puistot ja muut virkistysalueet	28
Julkisen ulkotilan rannat ja laiturit	28
50 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet	28
51 § Julkisen ulkotilan rakennuskohteet	28
K. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	29
52 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen	29
Työmaan perustaminen ja aitaaminen	29
Säilytettävä luonnonympäristö ja puusto	29
Työmaan siisteys	29
Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	29
Työmaan jätehuolto	29
Työmaan siistiminen töiden päätyttyä	29
Työmaataulu	29
L. RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO	30
53 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	30
54 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen tontilla	30
55 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet	30
M. ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET	31
56 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo	31
57 § Määräyksistä poikkeaminen	31
Liitteet	31

A. YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamislain ja rakennusasetuksen sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Lait, asetukset, oikeusvaikutteiset yleiskaavat ja asemakaavat menevät rakennusjärjestyksen edelle.

2 § Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on lupa- ja valvontalautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvonta. Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.

3 § Rakentamistapaohjeet

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

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapamääräykset ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

4 § 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.

5 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakennuskohteella tarkoitetaan rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia. Rakennuskohde voi olla myös erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle. Rakennuskohteita ovat esimerkiksi rakennukset, katokset, mastot, piiput, energiakaivot, jätevesijärjestelmät ja pelikentät.

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

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

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Asuinrakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on mahdollisuus majoittua, peseytyä sekä valmistaa ja syödä ruokaa (kiinteästi asennettu hella tai kiinteä keittiövarustus). Asuinrakennuksen rakentaminen edellyttää aina rakentamislupaa.

Sivuasunto on asuinrakennuksen kanssa samalle rakennuspaikalle rakennettava erillinen asunto (oma sisäänkäynti, keitto- ja kylpyhuonetila). Sivuasunto voi sijaita päärakennuksen yhteydessä tai siitä erillään.

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

Talousrakennus on kiinteistön päärakennusta palveleva rakennus, jota ei voi käyttää asumiseen. Talousrakennuksia ovat esimerkiksi autotallit, varastot, työtilat, harrastetilat ja aitat. Saunarakennus ei ole talousrakennus.

Rakennuspaikka on kiinteistö tai muu määritelty alue, joka rakentamisluvan yhteydessä osoitetaan rakennuksen sijaintipaikaksi. Rakennuspaikka voi olla asemakaavassa osoitettu tontti, osayleiskaavan mukainen rakennuspaikka tai kaava-alueiden ulkopuolella sijaitseva kiinteistö, joka täyttää rakentamislaisissa rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Kiinteistö ei automaattisesti muodosta rakennuspaikkaa.

Rakennuksen kerrosala ilmoitetaan kerrosneliömetreinä. Kerrosalaan luetaan rakennuksen kerrosten pinta-alat ja se ullakon tai kellarikerroksen ala, jossa on rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Pinta-alat lasketaan ulkoseinien ulkopinnan mukaan. Kerrosalaan ei lasketa alle 1600 mm korkuisia tiloja.

Rakennusoikeudella tarkoitetaan tontille tai rakennuspaikalle sallittujen rakennusten yhteenlaskettua pinta-alaa. Tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeus ilmoitetaan kerrosneliömetreinä.

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Hulevesi on sade- tai sulamisvettä, joka virtaa maan pintaa, rakennusten kattoja ja muita pintoja pitkin.

B. RAKENNUSKOHTTEEN RAKENTAMINEN

6 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja taajamakuvaan

Yleiset määräykset

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

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

Tekniset laitteet julkisivussa

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

Korjausrakentaminen

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä. Korjaustoimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja hankkeesta tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

- Lisätietoa: Rakentamislaki 30 §

7 § Rakennuskohteen etäisyysvaatimukset

Yleiset määräykset

Rakennuskohteen etäisyyden tontin tai rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Rakentaminen lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni on mahdollista, jos naapuri on antanut rakentamiseen suostumuksensa ja palomääräysten vaatimat palo-osastoinnit toteutetaan. Haja-asutusalueella naapurikiinteistölle on perustettava rasite, jos rakennetaan lähemmäksi kuin 4 metriä rakennuspaikan rajasta.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoja, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla. Palovaarallinen rakennus tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle oman kiinteistön muista rakennuksista.

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava tontille siten, ettei niistä aiheudu palovaaraa.

Rakennusten etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien lähimmän ajoradan keskilinjasta on oltava seutu- ja yhdysteillä vähintään 20 metriä ja valta- ja kantateillä vähintään 30 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu.

Erityismääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella kaikkien rakennusten ja katosten tulee sijoittua rakennusalueelle.

8 § Maalämmön keruujärjestelmät

Energiakaivon etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 7,5 metriä. Naapurikiinteistön omistajan kirjallisella suostumuksella lämpökaivo voidaan rakentaa lähemmäksi rajaa. Naapurikiinteistön puolelle ulottuva vinoreikä voidaan porata kiinteistön omistajan kirjallisella suostumuksella.

Energiakaivon paikkaa suunniteltaessa on otettava huomioon lähettyvillä sijaitsevat rakenteet. Suositeltavat vähimmäisetäisyydet eri kohteisiin ovat:

- energiakaivo 15 m
- lämpöputket ja kaukolämpöjohdot 3 m
- kallioporakaivo 40 m
- rengaskaivo 20 m
- rakennus 3 m
- kiinteistökohtaisen jätevedenpuhdistamon purkupaikka kaikki jätevedet 30 m, harmaat vedet 20 m
- jätevesiviemärit ja vesijohdot 3 m

Maalämpöjärjestelmän pintaan asennettavan keruuputkiston etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 2 metriä.

Lämmönsiirtonesteinä tulee käyttää ihmisille ja ympäristölle haitattomia aineita.

Energiakaivon rakentamisessa syntyvä liete tulee koota umpinaiseen keräyskonttiin ja toimittaa asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Liete voidaan hyödyntää omalla kiinteistöllä ympäristöolosuhteista riippuen. Lietteestä ei saa aiheutua haittaa naapureille tai ympäristölle. Lietettä ei saa johtaa sellaisenaan ojaan tai muuhun vesistöön eikä katu-, tie- tai puistoalueelle.

9 § Rakennuskohteen korkeusasema

Yleiset määräykset

Rakennettaessa epätasaisella rakennuspaikalla rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee sen ulkonäkö sopeuttaa rakennukseen ja ympäristöön.

Erityismääräykset asemakaava-alueilla

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

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

Selvitysvaatimukset

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

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

10 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Rakennus ja sen maanpäälliset tai maanalaiset rakennusosat eivät saa ulottua tontin rajan ulkopuolelle.

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset eivät saa ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.

11 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennus ja rakennusosat saavat erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli. Rakennuksen kivijalan tulee sijoittua rakennusalueelle, mutta räystäät ja perustukset voivat ylittää rakennusalueen rajan tarpeen mukaan. Rakennuksen ulkovaipan lisälämmöneristys voi ylittää rakennusalueen rajan.

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille eivätkä ne saa aiheuttaa palovaaraa.

12 § Maanalaisen rakentamisen selvitysvaatimukset

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa oleviin maanpäällisiin eikä maanalaisiin rakenteisiin ja johtoverkostoihin tai niiden käyttöturvallisuuteen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakenteiden sijainti ja suojaetäisyydet verkostojen omistajilta / ylläpitäjiltä (sähkö, vesi, viemäri, atk ja kaukolämpö). Johdot ja etäisyydet johtoihin on esitettävä rakennussuunnitelmissa.

13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

Yleiset määräykset

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

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

Erityismääräykset asemakaava-alueilla

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

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

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

14 § 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 taajamakuvaan.

15 § Mainos- ja tekniset laitteet

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan mainos- tai teknisen 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.

Valaistun laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus. Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalkakulkuun varatuille alueille.

Maantien varteen sijoittuvista mainos- tai muista laitteista tulee kuulla ELY-keskusta.

C. ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

16 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu rakennusjärjestyksen liitekartalla (liite 1).

Utajärven kunnassa suunnittelutarvealueiksi määritellään voimassa olevien oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen alueet liitekartan 1. mukaisesti.

17 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään 1000 neliometriä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle asetetut vaatimukset on lueteltu rakentamislain 45 §:ssä.

Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä on 1000 m².

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.

18 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

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

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asuinrakennuspaikan **rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta**, kuitenkin niin, että rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Loma-asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka

Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan **rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta**, kuitenkin enintään 300 k-m².

19 § Rakentamisen määrä, maatarakentaminen

Kerrosalarajoitukset eivät koske tuotantokäytössä olevia maatiloja, joille saa rakentaa elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellisia asuinrakennuksia, talousrakennuksia, tuotantorakennuksia ja liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia pinta-alarajoitusten sitä estämättä.

20 § Hevostallit

Enintään viiden hevosen tai ponin tallin rakennuspaikan on oltava vähintään 10 000 m². Yli viiden hevosen hevostallin rakennuspaikan pinta-alan lisäyksen tulee olla 2000 m² hevosta kohti. Tallien yhteyteen tulee rakentaa vesitiivis lannan varastointitila, johon tarpeen vaatiessa rakennetaan näkösuoja naapurustolle ja kate.

Ulkotarhojen, lantaloiden ja tallien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä tulee olla vähintään 50 metriä, ratsastuskenttien vähintään 20 metriä ja laitumien vähintään 10 metriä.

D. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

Rantavyöhyke tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hallintokäytännössä rantavyöhykkeen vähimmäisleveytenä on pidetty 50 metriä.

Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Tukeutuminen vesistöön voi tarkoittaa esimerkiksi tieyhteyttä, venevalkamaa tai uimarantaa. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin.

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen **suunnittelutarve ranta-alueella** tarkoittaa sitä, että meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

21 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Utajärven kunnassa Oulujoen ja muiden vesistöjen rannat muodostavat alueelle tunnusomaisia kulttuurimaisemakokonaisuuksia, joiden arvoja tulee vaalia. Ranta-alueille sijoittuu useita maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Ranta-alueilla maiseman ja kulttuuriympäristön arvot tulee turvata sopeuttamalla kaikkien rakennuskohteiden ulkonäkö ja sijoittelu rakennuspaikalle olemassa olevaan ympäristöön. Rakennuskohteiden tulee olla värisävyltään hillittyjä.

22 § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

Yleiset määräykset

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

Rakennettaessa ranta-alueille 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 (esim. jään työntyminen rantaan, veden aaltoiluvaikutus ja vesistön sääntely).

Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Alueellinen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on määritellyt ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet kosteudesta vaurioituville rakenteille.

- Rakennuksen kosteudelle alttiiden rakenteiden alin rakentamiskorkeus on ensisijaisesti kerran sadassa vuodessa toistuva vedenkorkeus (HW 1/100).
- Jos tämä ei ole tiedossa, alin rakentamiskorkeus on kerran viidessäkymmenessä vuodessa toistuva vedenkorkeus, johon lisätään 0,30 metriä (HW 1/50 + 0,30 m).
- Jos kumpikaan edellisistä ei ole tiedossa, alin rakentamiskorkeus on korkein havaittu vedenkorkeus, johon lisätään 1 metri.

23 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakennuskohteen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään **10 metriä**, sekä asuinrakennuksen ja loma-asunnon **20 metriä**. Rakennuskohteiden riittävällä etäisyydellä rantaviivasta varmistetaan, että rakentamisella ei ole haitallisia vaikutuksia vesistöjen maisemaan, kulttuuriympäristöön, luonnonympäristöön tai ympäristönsuojeluun.

24 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä

Saunalautan (1) paikalleen pysyttäminen edellyttää seuraavien ehtojen täyttymistä:

- 1) sijoittuu rakennetun rakennuspaikan pihapiirin välittömään yhteyteen
- 2) ei sijoitu suojellulle tai muutoin herkälle vesistöalueelle
- 3) käyttö on tavanomaista retkeily-/virkistyskäyttöä
- 4) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 6 kk
- 5) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä

25 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosalueet

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä liitekartassa 2 esitetyllä alueella.

Rakennuspaikan ja rakennusten tulee täyttää seuraavat ehdot:

- 1) Rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 1000 m²
- 2) Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset
- 3) Rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- 4) Rakennus täyttää asuinrakennukselle säädetyt olennaiset tekniset vaatimukset ennen käyttötarkoituksen muutosta.

E. RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamisen luvanvaraisuudesta säädetään rakentamislain 42 §:ssä.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- asuinrakennus;
- kooltaan vähintään 30 k-m² tai 120 m³ oleva rakennus;
- kooltaan vähintään 50 m² oleva katos;
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi henkilöä (ei koske enintään kolme kuukautta paikallaan pidettäviä tapahtumarakenteita);
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- vähintään 2 m² suuruinen valaistu mainoslaite;
- energiakaivo;
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

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

Korjaus- ja muutostöihin tarvitaan rakentamislupa, kun

- toimenpide on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen;
- rakennusta laajennetaan tai sen kerrosalaan laskettavaa tilaa lisätään;
- korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen;
- toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut;
- korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden;
- korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön;
- korjaaminen kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin;
- korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
- rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
- muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Kun suunnittelet uuden rakennuskohteen rakentamista tai olemassa olevan rakennuksen korjaamista tai muuttamista, ota hyvissä ajoin yhteyttä rakennustarkastajaan rakentamisluvan tarpeen arvioimiseksi.

26 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

Yleismääräys

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

Rakentamisessa tulee noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Aidat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistölle tai kiinteistöjen rajalle rakennettavat aidat, kun noudatetaan seuraavia määräyksiä:

- Aidan materiaalin, muodon ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua ympäristöön
- Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle
- Asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,2 metriä
- Teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä

Kiinteistöjen rajalle rakennettavasta aidasta ja sen kunnossapidosta sopivat naapurit keskenään.

Omalle kiinteistölle rakennettavan aidan sijoituksessa on huomioitava aidan kunnossapito myös naapurikiinteistön puolelta. Aita suositellaan sijoitettavaksi vähintään 1 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY), joiden alueella aidoilta tulee hakea aina rakentamislupa.

Tukimuurit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään 1 metriä.

Aurinkosähköjärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen vesikatolle tai julkisivuun asennettavat aurinkopaneelit ja aurinkokeräimet.

Yleismääräykset

Rakennusten vesikatolle tai julkisivuun asennettavien aurinkosähköjärjestelmien tulee sopeutua rakennusten arkkitehtuuriin siten, etteivät ne heikennä taajamakuva.

Aurinkosähköjärjestelmien osalta tulee huomioida pelastushenkilökunnalle aiheutuva mahdollinen vaara. Järjestelmien asentamisessa tulee huomioida Pelastuslaitosten kumppanuusverkoston laatima ohje aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuudesta.

- Lisätietoa: <https://pelastuslaitokset.fi/julkaisu/aurinkosahkojarjestelmat>

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet

Suojeltuihin kohteisiin tai arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin sijoittuvilla aurinkosähköjärjestelmille tulee aina hakea rakentamislupa.

Ranta-alueilla rakennuksesta erillisten aurinkopaneelikenttien tulee sijaita vähintään 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen muualla kuin pohjavesialueella tai alle 100 metrin etäisyydellä vesistöstä.

Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan laiturin rakentaminen. Laiturin rakentamiseen tulee kuitenkin hakea vesilain mukainen lupa, jos vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen lupakynnys ylittyy.

Laiturin sijoittamiseen toisen omistamalle vesialueelle tulee olla vesialueen omistajan kirjallinen suostumus.

Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun sen paikallaan pitämisen enimmäisaika on 6 kk.

27 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt

Yleismääräys

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

Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan tilalle. Savuhormimuutoksille tulee hakea aina lupa.

F. RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

28 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2000)
- 2) Maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015)
- 3) Valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- 4) Maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla / Kainuun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet)
- 5) Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK)
- 6) Muinaismuistolain (MML 209/1963) suojellut kohteet
- 7) Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 8) Asema- ja yleiskaavoissa osoitetut taajamakuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 9) Yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tai muut kohteet

Yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuskohteiden sijoittumisessa maisemaan ja kulttuuriympäristöön huomioidaan alueen ominaispiirteet ja säilytetään kulttuuriympäristön ja maiseman arvot.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien.

Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

Muinaisjäännökset

Rakentamisessa on huomioitava arkeologinen kulttuuriperintö eli muinaismuistolain (MML 295/1963) rauhoittamat kiinteät muinaisjäännökset sekä mahdolliset muut arkeologiset kohteet.

Muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain 1§:n mukaisesti rauhoitettuja heti löytyessään ilman erillistä suojelupäätöstä. Jos työhankkeen yhteydessä tavataan merkkejä ennestään tuntemattomasta muinaisjäännöksestä, on työt kyseiseltä kohdalta lain mukaan heti keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta välittömästi museoviranomaiselle (Pohjois-Pohjanmaan museo)

Selvitysvaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää, tunnettaanko hankealueelta muinaisjäännöksiä.

Muinaisjäännöstä, muinaisjäännösaluetta tai niiden välitöntä lähiympäristöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

- Muinaisjäännösrekisteri: www.kyppi.fi > arkeologiset kohteet

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, väriytyksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

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

Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot.

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 pyydyttävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

29 § Rakentaminen pohjavesialueilla

Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Luokitelluilla pohjavesialueilla on suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitava pohjaveden suojelua koskeva lainsäädäntö.

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

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Pohjavesialueilla jätevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai umpisäiliöön, joka varustetaan ylitäytönhälyttimellä.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros.

Täyttöjä tehdessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, kiviperäisiä pilaantumattomia maa-aineksia. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä pohjaveden suojakerroksen riittävyydestä ja täyttömaiden pilaantumattomuudesta.

Maanalaiset, käytöstä poistuneet polttoainesäiliöt tulee poistaa maasta pohjavesialueella. Poistamisesta tulee ilmoittaa pelastusviranomaiselle sekä ympäristöviranomaiselle.

Selvitysvaatimukset

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

Rakentaminen pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa. Pohjaveden pysyvästä alentamisesta tulee asiantuntijan selvittää suunnittelun yhteydessä vesilain mukaisen luvan tarve.

- Pohjavesialueet kartalla: vesi.fi/karttapalvelu

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueille

Maalämpökaivon sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää pääsääntöisesti vesilain mukaista lupaa. Myös muiden maalämpöjärjestelmien (maapinta- ja vesistöpiirit) vesitalouslupan tarve tulee selvittää etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Luvan tarpeen arvioi ELY-keskus.

30 § Pilaantunut maaperä

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvittävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

31 § Haitalliset yhdisteet

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon ja arseeni), on siitä viipymättä ilmoitettava kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Eriyissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi. Ratkaisuilla huolehditaan siitä, ettei rakennettavien tai peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

32 § Happamat sulfaattimaat

Selvitysvaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tarvittaessa selvittää tutkimuksin, esiintyykö rakennuspaikalla happamia sulfaattimaita.

Yleiset määräykset

Happamien sulfaattimaiden alueilla tulee välttää kaivua hapettumattomassa tilassa olevan sulfaattipitoisen maaperän tasolle.

Mikäli rakennuspaikalle suunnitellaan kaivuuta tai rakennustöitä, jotka ulottuvat hapettumattomassa tilassa olevan sulfaattipitoisen maaperän tasolle, tulee maa-aineksen happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ehkäisemiseksi.

Rakennuspaikalta mahdollisesti pois kaivettavat sulfidipitoiset maamassat tulee käsitellä siten, että ne eivät läjitettyinä aiheuta ympäristön happamoitumista.

33 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

Yleiset määräykset

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia.

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

Selvitysvaatimukset

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

34 § Melun ja värinän huomioiminen

Yleiset määräykset

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä värinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden. Melun ohjearvot ulkona ja sisällä on määritelty valtioneuvoston päätöksessä 993/1992.

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

Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat melutasot tai maaperän värinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvonnalle tarpeen esittää selvitys siitä, miten meluntorjunta hoidetaan niin, että melulle annetut ohjearvot alittuvat asunnoissa, muualla sisällä, oleskeluparvekkeilla ja piha-alueilla.

35 § Voimalinja-alueet

Yleiset määräykset

Rakentaminen suur- ja keskijänniteverkon johtoalueelle on kiellettyä. Asuinrakennusten rakennuspaikasta vähintään 1000 m² tulee sijaita suurjänniteverkon johtoalueen ulkopuolella.

Selvitysvaatimukset

Voimajohtoalueen osien leveydet vaihtelevat tapauskohtaisesti (johtoaueka ja reunavyöhykkeet). Johtoaluetta koskevat tiedot pitää selvittää voimajohdon omistajalta, kun suunnitellaan rakentamista voimajohdon läheisyyteen. Fingridin omistamien johtojen osalta tehdään risteämislausuntopyyntö.

G. LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

36 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

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

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä. Puiden kaataminen tulee tehdä lintujen pesimäkauden ulkopuolella.

Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla alueen luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan. Lahopuun jättäminen kasvillisuusalueille tukee luonnon monimuotoisuutta.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle tai liian lähelle rakennuksia. Puun suositeltu etäisyys rakennuksesta on 4-6 metriä puulajin koon mukaan.

Selvitysvaatimus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

37 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta 1/3 tulee olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita.

38 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

Peltoalueiden maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Rakennuspaikkojen sijoittamista avoimelle peltoalueelle tulee välttää.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot.

39 § Erityismääräykset ranta-alueilla

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

Rantojen luonto- ja maisema-arvojen säilyttämiseksi ja rakentamisen ympäristövaikutusten hillitsemiseksi (eroosio, vesien laatu) ranta-alueilla tulee säilyttää 10 metriä leveä mahdollisimman luonnonmukainen kasvillisuus- ja puustovyöhyke, jolle ei saa rakentaa.

H. PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

40 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

Yleiset määräykset

Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, että pihamaasta tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, liikkumisesteetön ja viihtyisä. Pihamaan rakentamisesta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapureille.

Korjausrakentamista koskeva erityismääräys

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi pysäköintialueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä.

41 § Piha-alueen korkeusasema

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

Rakennuksen sokkelin yläpinnan koron on oltava merkittävästi kadun tai tien tasausviivan yläpuolella. Riittävä korkeus on tapauskohtaisesti noin 70-100 cm.

42 § Pengerrykset ja tukimuuri

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

Luiskaaminen ja pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla rakennuspaikalla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- tai pintavedet valu naapurin puolelle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle. Pengertäminen ei saa aiheuttaa tarpeetonta eroosiota.

43 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman kadulle johtavan ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Maantielle johtavalle ajoneuvoliittymälle tulee hakea liittymälupa ELY-keskuksesta.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue kumpaankin suuntaan.

Liikennejärjestelyjen turvallisuus

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

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

Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastustiet on säilytettävä ajokelpoisina ja esteettöminä.

Pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi. Pelastustiemitointus on selvitettävä paikallisen pelastusviranomaisen kanssa.

44 § Auto- ja polkupyöräpaikat

Autopaikat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa autopaikkoja vähintään seuraavasti:

- Kerrostalot 1 ap / 80 kem²
- Rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap / asunto
- Palveluasunnot 1 ap / 150 kem²
- Toimisto- ja liiketilat 1 ap / 50 kem²

Lisäksi tulee rakentaa vähintään yksi vieraspaikka jokaista alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti.

Asuinkerrostalo- ja rivitalotonteille on rakennettava liikkumisesteisille käyttäjille vähintään yksi autopaikka jokaista alkavaa 50 paikkaa kohden.

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

Polkupyöräpaikat

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten. Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalot ja rivitalot 1 pp / 40 k-m²
- Työ-, kokoontumis- ja liiketilat 1 pp / 80 k-m²

Asuinkerrostalojen pyöräpaikoista vähintään 50 % osoitetaan lukittavaan sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava myös tilaa erikoispyörille.

Toimitila- ja liikerakentamisessa sekä oppilaitoksissa pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee kattaa.

Olemassa olevaan piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

45 § Jätehuolto

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, jäteaitaukset tai kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Jätteen keräysvälineitä, jätekatoksia, jäteaitauksia tai komposteja ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Jätteen keräysvälineiden, jätekatosten ja jäteaitausten sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus.

- Lakeuden EKO:n jätehuoltomääräykset: <https://www.lakeudeneko.fi/maaraykset/>

46 § Tontin lumet

Tontille on varattava riittävästi tilaa lumen varastoinnille. Lunta ei saa siirtää naapurin puolelle eikä katu-, tie- tai yleisille alueille ilman maanomistajan lupaa.

Varastoidun lumen sulamisvedet tulee imeyttää tai johtaa sadevesijärjestelmään omalla tontilla.

47 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Yleiset määräykset

Hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiverkostoon.

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

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

Hulevesiä ei saa johtaa maantien kuivatusrakenteisiin eikä hulevesien johtamisesta saa olla haittaa maantien käyttäjille tai maantien kunnossapitoon.

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

Selvitysvaatimukset

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

I. RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

48 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Yleismääräys

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

Selvitysvaatimukset

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

Purkamisluvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

Purkamistyön toteuttaminen

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

Rakennuspaikan siistiminen purkamisen jälkeen

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

J. YLEISET ALUEET JA JULKINEN ULKOTILA

49 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

Puistot ja muut virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennuskohteiden julkisivupintojen, puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden sekä hulevesien hallintajärjestelmien on sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

Julkisen ulkotilan rannat ja laiturit

Julkisen ulkotilan rantaan sijoitettavien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen taajamakuvaan ja rantamaisemaan.

50 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

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

Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet tulee rakentaa selkeiksi, helppokulkuisiksi ja mahdollisuuksien mukaan esteettömiksi.

51 § Julkisen ulkotilan rakennuskohteet

Rakennuskohteet tulee sijoittaa toreille, kaduille, puistoihin ja virkistysalueille siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta eivätkä rumenna ympäristöä.

Julkiseen ulkotilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräyspisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksyttyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

Puistomuuntamot tai muut vastaavat yhdyskuntatekniset laitteet saa sijoittaa julkiseen ulkotilaan ilman rakennusoikeutta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla on huolehtia määräysten noudattamisesta ja naapurien kuulemisesta.

K. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

52 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti aitaamalla. Työmaan aitaamisessa tulee ottaa huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus.

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

Säilytettävä luonnonympäristö ja puusto

Säilytettäväksi tarkoitetut puut ja muut luonnontilaisena säilytettävät tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti ja riittävän laajasti. Puiden osalta tulee huolehtia siitä, että puiden juuriston päältä ei ajeta työmaakoneilla.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakentajaa laatimaan suojaussuunnitelman rakentamisluvan hakemisen yhteydessä tai myöhemmin työtä valvottaessa.

Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

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

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivuumaisten, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä.

Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

Työmaataulu

Vähintään 3 kuukautta kestäväälle rakennustyömaalle on pystytettävä työmaataulu tai -kyltti, josta ilmenevät työn kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistusajankohta.

L. RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

53 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää aluekohtaisia tarkastuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

- Lisätietoa: Rakentamislaki 139-145 §

54 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen tontilla

Asemakaava-alueella asumista varten tarkoitettulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan.

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

55 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

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

M. ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

56 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2025.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kunnanvaltuuston ____ hyväksymä ja ____ voimaan tullut rakennusjärjestys.

57 § Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa rakentamislain 57 ja 59 §:n mukaisesti.

Liitteet

Liitekartta 1: Suunnittelutarvealueet

Liitekartta 2: Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet