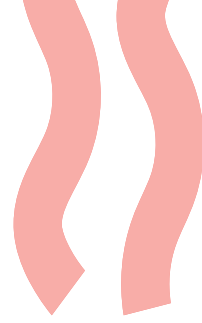




POMARKKU



Pomarkun kunta

RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnanvaltuusto hyväksynyt xx.xx.202x § x

Voimaantulo xx.xx.2026

VARELY/7354/2025; Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomi; Lausunto rakennusjärjestyksen luonnoksesta, Pomarkun rakennusjärjestys ⇒ täydennystarpeet ym.

Sisällys

1 Luku YLEISTÄ	7
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	7
2 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot	7
3 § Soveltamisala & määritelmiä soveltamisesta	7
3.1 Soveltamisala	7
3.2 Määritelmiä soveltamisesta (RakL 2 § Määritelmät)	8
4 § Rakennusvalvontaviranomainen	9
5 § Hyvä rakentamistapa	9
2 Luku RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS	10
6 § Lupaa edellyttävät rakentamiskohteet	10
7 § Luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet	11
7.1 Yleismääräys	11
7.2 Rakennukset ja rakennelmat	12
7.3 Aidat ja tukimuurit	12
7.4 Pihajärjestelyt	13
7.5 Yleisörakennelmat	13
7.6 Mainoslaitteet	13
7.7 Aurinkosähköjärjestelmät	13
7.8 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet	14
7.9 Vesirajalaitteet	14
7.10 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit	15
7.11 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot	15
7.12 Siilot ja varastointisäiliöt	15
7.13 Liikuteltavat laitteet	15
7.14 Rakennustekniset toimenpiteet	15
8 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt	16
8.1 Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt	16
8.2 Savupiiput ja tulisijat	17
8.3 Julkisivun ja katon muutokset	17
9 § Maisematyölupa	18
3 Luku RAKENNUSPAIKKAA KOSKEVAT VAATIMUKSET	19
10 § Suunnittelutarvealueet	19
11 § Rakennuspaikan vaatimukset ja rakennusoikeus	19

11.1	Yleiset määräykset	19
11.2	Vesistöjen ranta-alueita koskevat yleismääräykset	20
11.3	Rakennuspaikan koko ja rakentamisen määrä	20
11.3.1	Asemakaava-alue	20
11.3.2	Yleiskaava-alue	21
11.3.3	Vesistön ranta-alue, lomarakennuspaikka	21
11.3.4	Vesistön ranta-alue, pysyvän asumisen rakennuspaikka	22
11.3.5	Kaavoittamattomat alueet	22
11.3.6	Maatilat	22
4 Luku	RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN	23
12 §	Rakennuskohteen etäisyydet	23
12.1	Rakennusten etäisyydet	23
12.2	Rakennelmien etäisyydet	23
12.3	Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta	23
12.4	Eläinsuojien ja vastaavien etäisyydet	24
12.5	Maanalainen rakentaminen	24
13 §	Rakennuskohteen korkeusasema	25
13.1	Yleiset määräykset	25
13.2	Erytismääräykset asemakaava-alueilla	25
13.3	Rakennuskohteen korkeusasema vesistön rannalla	25
13.4	Alimmat rakentamiskorkeudet vesistöjen ranta-alueilla	26
5 Luku	YMPÄRISTÖN HUOMIOIMINEN RAKENTAMISESSA	27
14 §	Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille	27
15 §	Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet	27
15.1	Arvokkaat kulttuuriympäristöt	27
15.2	Arvokkaat maisema- ja luontoalueet	28
15.3	Suojellut rakennukset	28
15.4	Muinaisjäännökset	29
15.5	Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen	29
6 Luku	ERITYISKOhteita koskevat määräykset	30
16 §	Pohjavesialueet	30
16.1	Jätevesien käsittely pohjavesialueella	30
16.2	Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla	30

17 § Pilaantunut maaperä	31
18 § Haitalliset yhdisteet tai kohteet	31
18.1 Radon	31
18.2 Käytöstä poistettavat maanalaiset öljysäiliöt	31
18.3 Happamat sulfaattimaat rakentamisessa	31
7 Luku TYÖMAAJÄRJESTELYT	32
19 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen	32
19.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen	32
19.2 Säilytettävä puusto	32
19.3 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	32
19.4 Työmaan jätehuolto	33
19.5 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä	33
19.6 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen	33
19.7 Tilapäiset työmaarakennukset	33
19.8 Työmaataulu	33
8 Luku PIHA-ALUEEN TOTEUTTAMINEN	34
20 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	34
20.1 Piha-alueen vajat, rakennelmat ja laitteet	34
20.2 Pihan korkeusasema	34
20.3 Pihapuusto	35
20.4 Aidat ja istutukset	35
9 Luku RAKENNUSKOHTEN TOTEUTTAMINEN	36
21 § Liikennejärjestelyt ja pelastustie	36
21.1 Ajoneuvoliittymä	36
21.2 Pelastustie	36
21.3 Sähköiset liikkumisvälineet	37
22 § Jätehuolto	37
23 § Vesihuolto	37
24 § Rakennuspaikan valaistus ja osoitimerkintä	38
24.1 Tontin ja rakennuksen valaistus	38
24.2 Osoitimerkintä	38
24.3 Valaistut laitteet	38
24.4 Melun ja tärinän huomioiminen	38

25 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen	39
25.1 Yleiset vaatimukset	39
25.2 Rakennukselle asetettavat vaatimukset	39
26 § Laajentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella	40
27 § Rakennuksen purkaminen	40
27.1 Yleismääräys	40
27.2 Selvitysvaatimukset	41
27.3 Purkamistyön toteuttaminen	41
27.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen	42
10 Luku RAKENNUSKOHTEN YLLÄPITO	43
28 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	43
29 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet	43
30 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla	44
31 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet	44
11 Luku YLEISIÄ ALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET	45
32 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristökuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla	45
32.1 Yleiselle alueelle sijoitetut rakennelmat	45
32.2 Yleisten alueiden rannat ja laiturit	45
32.3 Alueelliset jätteen keräyspisteet	45
32.4 Mainos- ja tekniset laitteet	45
32.5 Siirrettävät laitteet	46
32.6 Tekniset laitteet julkisivussa	46
32.7 Korjausrakentaminen	46
33 § Yleisten alueiden rakennuskohteet	46
33.1 Puistot ja muut virkistysalueet	46
33.2 Tapahtumien järjestäminen	46
33.3 Rakennuksen tai sen osan vähäiset ylitykset yleisille alueille	46
12 Luku RAKENNUSJÄRJESTYKSEN NOUDATTAMINEN	48
34 § Rakennusjärjestyksen noudattaminen	48
35 § Vähäinen poikkeaminen	48
36 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo	48

1 Luku YLEISTÄ

Rakentamislaki (RakL) 17.4 § Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

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.

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

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

2 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakolausunnot

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

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön mahdollisesti asettamat rajoitukset ja määräykset.

Mikäli hakija ei ole liittänyt hakemukseen lausuntoja, lausunnot hankkii rakennusvalvontaviranomainen lupakäsittelyyn liittyen.

3 § Soveltamisala & määritelmiä soveltamisesta

3.1 Soveltamisala

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä on noudatettava rakentamislain ja sen nojalla annettujen asetusten sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Pomarkun kunnan alueella mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, ranta-asemakaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Olemassa olevan rakennuskannan osalta on noudatettava kulloinkin rakennusajankohtana voimassa olleita säädöksiä ja määräyksiä sekä myös rakennusjärjestyksiä.

3.2 Määritelmiä soveltamisesta (RakL 2 § Määritelmät)

Yleisellä alueella tarkoitetaan aluetta, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

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 käyttöön.

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 (alle 10 m²) vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

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

Asuinrakennuksella tarkoitetaan rakennusta, joka on varusteltu pysyvää oleskelua varten mm. keittomahdollisuudella (hella, liesi). Asuinrakennus on aina luvanvarainen. Myös vapaa-ajan asunto on asuinrakennus.

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

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. (Alueidenkäyttölaki 16 §)

Ranta-alueella tarkoitetaan vesistön rannalla olevaa tietyn levyistä vyöhykettä karttatasossa mitattuna. Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan ja se arvioidaan tapauskohtaisesti maisema ja muut olosuhteet huomioon ottaen. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä keskimäärin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rantarakentamisella tarkoitetaan vesistön eli lammen, järven, joen tai puron ranta-alueelle rakentamista. Ranta-aluetta on alue, jolla rakentamisen vaikutukset ulottuvat vesistöön. Ranta-aluetta voi olla myös alue, jolta ei ole näköyhteyttä veteen, jos rakentaminen tavalla tai toisella tukeutuu vesistöön. Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa uudisrakennuskohdetta (lukuun ottamatta olemassa olevaan päärakennukseen liittyvää talousrakennusta) ilman asemakaavaa tai sellaista

oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Uuden rakennuspaikan muodostaminen kaavoittamattomalle alueelle edellyttää hyväksyttyä poikkeamislupaa.

Valtion valvontaviranomaisella tarkoitetaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta (ELY) sekä aluehallintovirastoa (AVI). Valtion aluehallinnon uudistuksen myötä vuoden 2026 alusta edellä mainitut kuuluvat valtion Lupa- ja valvontavirastoon.

4 § Rakennusvalvontaviranomainen

Pomarkun kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii tekninen lautakunta. Tekninen lautakunta on delegointipäätöksellään siirtänyt osan päätösvallostaan rakennustarkastajalle. Teknisen lautakunnan ja sen alaisten viranhaltijoiden tehtävistä määrätään Pomarkun kunnan hallintosäännössä.

5 § Hyvä rakentamistapa

Rakennuspaikka on valittava niin, ettei rakentaminen aiheuta kohtuuttomia kustannuksia. Rakennus tulee sijoittaa tontille ottaen huomioon luonnonolosuhteet, ilmansuunnat, tieyhteydet ja tekninen huolto.

Rakentaminen on suoritettava käyttäen hyväksyttyjä uusia tai käyttötarkoitukseen soveltuvia hyväkuntoisia materiaaleja.

Rakentamisessa tulee käyttää ammattitaitoisia osapuolia. Rakentamiselle ja siihen liittyville prosesseille tulee varata riittävästi aikaa sekä henkilö- ja taloudellisia resursseja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvillä ja siihen osallistuvilla on lain mukainen myötävaikutusvelvollisuus mahdollisimman hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi.

2 Luku RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

6 § Lupaa edellyttävät rakentamiskohteet

Rakentamislain mukaisesti uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa,

jos kohde on:

- asuinrakennus;
- kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- vähintään 2 neliömetrin 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, ellei kohdissa 7.2 – 7.14 ole toisin määrätty.

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

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

- 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;
- muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Rakennuksen laajentaminen on aina rakentamisluvan varaista, pois lukien rakennuskohteet, joissa rakennus on laajennuksen jälkeen alle 30 m² ja katos alle 50 m².

Kahden tai useamman rakentamisluvasta vapautetun, alle 30 m² rakennuksen kytkeminen toisiinsa kiinteällä perustuksella tai vesikatolla katsotaan yhdeksi rakennukseksi, jota koskevat pinta-ala- ja tilavuusrajoitukset luvanvaraisuuden osalta.

7 § Luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet

Rakentamislupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita vähäisenä pidettävään rakentamishankkeeseen.

Rakentamisluvasta vapautus ei vapauta mahdollisista muista tarvittavista luvista ja suostumuksista (esim. vesilain mukaiset luvat, ympäristöluvut, sijoittamisluvat,

poikkeamisluvat). Luvasta vapautettu rakentaminen edellyttää aina lakien ja määräysten noudattamista.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokitelluilla rakennetuilla alueilla, oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitetuilla arvokkailla kulttuuriympäristö- ja maisema-alueilla, muinaisjäännösalueilla ja suojelluissa rakennuksissa tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto ympäristökuvaan vaikuttavista toimenpiteistä, vaikka rakentamiskohde olisi vapautettu luvanvaraisuudesta. Suojellun rakennuksen julkisivumuutos vaatii poikkeamisluvan.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla ja suojelluissa rakennuksissa alueellisen vastuumuseon kanta vaikuttaa lupaharkintaan.

Mahdolliset rakentamistapaohjeet tulee huomioida suunnitelmissa.

Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tienpitoviranomaista kuultava naapurina ja haettava tienpitäjältä tarvittavat luvat.

7.1 Yleismääräys

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

Luvanvaraisuudesta vapautetut rakennuskohteet on rakennettava säännösten ja kaavamääräysten mukaisesti. Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentamiskohde voi edellyttää poikkeamislupaa tai sijoittamislupaa siitä huolimatta vaikka rakentamislupaa ei tarvittaisikaan. Luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuskohteen raja-arvon ylittävä hanke edellyttää rakentamisluvan hakemista.

Rakennuksen tulee sijoittua asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle ja sille tulee olla tarvittava rakennusoikeus. Katokset tulee sijoittaa asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennusten etäisyys tontin tai rakennuspaikan rajoista tulee olla vähintään neljä (4) metriä. Yleis- ja ranta-asemakaavojen määräykset sijoittamisesta sekä etäisyys tiealueesta on huomioitava.

Rakennelmat (pinta-ala alle 10 m²) on sijoitettava vähintään yhtä etäälle naapuritontin rajasta kuin mikä on niiden korkeus. Rakennelman sijoittaminen tätä lähemmäksi edellyttää naapuritontin haltijan suostumusta.

7.2 Rakennukset ja rakennelmat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- alle 30 m²:n tai alle 120 m³:n muu kuin asuinrakennus;
- alle 50 m²:n katos;
- alle 30 m:n korkuinen masto tai piippu;
- alle 30 m²:n puistomuuntamo tai vastaava;
- yleiselle alueelle sijoitettava linja-autopysäkkikatos;
- yleisiä tarpeita palveleva viranomaisen asettama opaste
- puisto- tai tiesuunnitelman mukaiset rakennelmat;
- katetut kylmät lasiterassit alle 50 m²;
- patsaat ja muistomerkit;
- enintään 15 m²:n veneen säilytykseen tarkoitettu puuverhoiltu venevaja, jonka enimmäisleveys on 3 m ja enimmäisharjakorkeus on 3 m, edellyttäen, että maapohja on rakentajan omistuksessa. Yhteisalueelle tai toisen alueelle rakentaminen on kiellettyä.

7.3 Aidat ja tukimuurit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun
 - asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä; tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,6 metriä;
 - muiden (teollisuus-, liike- ja varasto-) tonttien aidan korkeus on enintään 2 metriä;
- tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella kun tukimuurin korkeus on enintään 1,0 metriä;
- asuintonteilla kokonaan tontin puolelle sijoittuvan kadun vastaisen aidan rakentaminen, kun enimmäiskorkeus tukimuureineen on enintään 1,2 metriä ja muun kuin kadunvastaisen aidan korkeus tukimuureineen on enintään 1,6 metriä;
- edellä esitetyt enimmäiskorkeudet eivät koske pensasaitoja.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija. Aidan rakentaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapurikiinteistön rakennuksen rakentamiselle tai kunnossapidolle.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

Aidan ja tukimuurin materiaali, korkeus, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / ympäristökuvaan.

Aidan korkeus mitataan luonnonvaraisesta maanpinnasta aitaavan seinämän yläreunan ylimmästä kohdasta.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske alueita, joissa asemakaavamääräysten mukaan ympäristö säilytetään (asemakaavojen /s-alueet) eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä (kohta 15.1).

7.4 Pihajärjestelyt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- alle 1 m maanpinnan korkeuden muutos, mikäli muutos soveltuu maisemaan, eikä siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille;
- sähköautojen latauspisteiden rakentaminen;
- leikkivälineet kuten leikkimökit, liukumäet, trampoliinit ym.
- paljut ja uima-altaat;
- puutarhajätekomposti, joka on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta, ellei naapurin kanssa ole toisin sovittu.

7.5 Yleisörakennelmat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- alle 5 hengen pysyvät yleisörakennelmat;
- ravintolan ulkotarjoilualueen rajaaminen katu- tai piha-alueesta avonaisin kaitein;
- enintään 3 kuukautta paikallaan pidettävät tilapäiset tapahtumarakenteet kuten katsomo, esiintymislava, teltta, aitaukset, tapahtumaan liittyvät säilytyskontit, siirrettävät vessat;

- kokoontumispaikka;
- urheilupaikka;
- leikkikenttä;
- alueen muusta käyttötarkoituksesta poikkeava alle 1 hehtaarin suuruinen rajattu alue, jossa vapaa liikkuminen jokaisen oikeuden periaatteella ei ole mahdollista.

7.6 Mainoslaitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- alle 2 m²:n valaistu mainoslaite (itsevalaisevat, esim. led-taulut);
- myynti-, tiedotus-, mainos- ja muun sellaisen pienehkön laitteen tai kilven asentaminen ulkosalle;
- mainoslakanat ja muut suuret mainoslaitteet aitojen rakentamiseen (aitaaminen).

Aidoista ja tukimuureista säädetään rakennusjärjestyksen kohdassa 7.3.

7.7 Aurinkosähköjärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- rakennukseen sijoitettavat aurinkokeräimet ja -paneelit, kun paneelien kokonaispinta-ala on asemakaava-alueella alle 100 m² ja kaavoittamattomalla alueella alle 200 m²;
- maahan sijoitettava aurinkopaneelientä, kun paneelien pinta-ala on alle 100 m².

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä ympäristökuvaa. Katolle sijoitettavat aurinkopaneelit tulee sijoittaa kattokaltevuuden mukaisesti.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet

Mikäli kyseessä on suojeltu tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai alue, on aurinkosähköjärjestelmä luvitettava ja siitä on pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta.

Erityisesti rakennusperintölain nojalla suojelluissa kohteissa, mutta myös kaavalla ja muiden lakien nojalla suojelluissa rakennuksissa tai arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmät eivät aina sovellu sijoitettavaksi edes pihajulkisivun puolelle – sijoittaminen muualle kuin katujulkisivuun ei siis aina välttämättä ole mahdollista.

Järjestelmän soveltuvuus arvokkaaseen rakennukseen tai alueeseen tulee aina harkita tapauskohtaisesti.

Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita.

7.8 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle;
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen;
- lämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin;
- antennit tai tietoliikennelaitteet katolla;
- markiisit.

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä ympäristökuvaa.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle.

7.9 Vesirajalaitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä ja leveys enintään 2 metriä / pinta-ala enintään 30 m²;
- vesirajaa olennaisesti muuttava rakennelma kuten aallonmurtaja tai vastaava alle 15 metriä;
- kanava.

Vesirajalaitteiden rakentamisessa on huomioitava vesilain määräykset.

Rantojen ruoppaukset, täytöt ja kaislojen niitot ovat toimenpiteitä, joiden luvanvaraisuus määritellään vesilain mukaisesti.

7.10 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuvat kasvutunnelit ja kasvihuone, jonka rakennusala on alle 300 k-m².

Arvokkaissa kulttuuriympäristöissä kasvihuoneet ja kasvutunnelit ovat luvanvaraisia.

7.11 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, tilavuus on alle 500 m³.

Etälantala tai -lietesäiliö on luvanvarainen.

7.12 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle olemassa olevaan toimintaan tai vastaavaan liiketoimintaan sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön kokonaiskorkeus on alle 20 metriä ja tilavuus alle 500 m³.

Muualle kuin olemassa olevaan toimintaan tai tilakeskukseen liittyvä yli 10 metriä korkea tai yli 120 m³ siilo tai säiliö on luvanvarainen.

7.13 Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan alle 30 m²:n suuruisen liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun
 - julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä;
 - paikallaan pitämisen enimmäisaika on 4 kk.

Mikäli liikuteltava laite on isompi kuin 30 m² tai laite on vuoden sisällä samalla kiinteistöllä pidempään kuin 4 kk on hanke luvanvarainen.

7.14 Rakennustekniset toimenpiteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmöneristeenä;
- lämmitysjärjestelmässä lämmönlähteen vaihtaminen;
- rakennusautomaatiikan muutos;
- viemärien sukituskorjaus;
- salaojien uusiminen tai rakentaminen;
- pientalojen LVI-tekniset muutos- ja korjaustyöt sekä järjestelmien uusiminen;
- asuinhuoneiston sisäiset LVI-tekniset muutos- ja korjaustyöt sekä järjestelmien uusiminen;
- sadevesijärjestelmän uusiminen ja rakentaminen;
- rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon;
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun
 - kysymyksessä on olemassa olevan rakennuksen jätevesijärjestelmän tehostaminen
 - kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle;
 - rakennus ei tarvitse rakentamislupaa;
 - rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle.

Jätevesijärjestelmät on rakennettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Maalämmön pintajärjestelmän asentaminen arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin tai rannoille on luvittava. Luvittamisen yhteydessä on varmistettava, ettei asennuksesta aiheudu haittaa maisemalle, perinnebiotoopeille tai tärkeälle kasvillisuudelle.

8 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt

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

Rakentamisluvasta vapautus ei vapauta mahdollisista muista tarvittavista luvista ja suostumuksista (esim. vesilain mukaiset luvat, ympäristöluvut, sijoittamisluvat).

Rakennuskohteen rakentaminen edellyttää aina lakien ja määräysten noudattamista. Mahdolliset rakentamistapaohjeet tulee huomioida suunnitelmissa.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla ja suojelluissa rakennuksissa alueellisen vastuumuseon kanta vaikuttaa lupaharkintaan.

Yleis- ja ranta-asemakaavojen määräykset sijoittamisesta sekä etäisyys tiealueesta on huomioitava.

8.1 Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- kevyiden väliseinien purkaminen;
- vähäiset huoneistojen sisäiset muutokset, esim. keittiön uusiminen, pintaremontit;
- sisäinen käyttötarkoituksen muutos huoneistossa, kun muutettava tila täyttää muutoksen

jälkeen sille asetetut tekniset vaatimukset;

- pientalojen vähäiset energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet;
- muun kuin asumiseen käytettävän rakennuksen kosteusvauriokorjaus;
- äkillinen vesivahingon edellyttämä korjaustyö.

8.2 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle;
- uutta hormia edellyttävän tulisijan rakentaminen silloin kun ei ole tehtävä rakenteellisia muutoksia, käytetään tyyppihyväksyttyä hormia ja asennustyön suorittaa ammattilainen;
- tulisijan rakentaminen olemassa olevaan hormiin.

8.3 Julkisivun ja katon muutokset

Julkisivun muutoksissa on luvanvaraisuudesta vapautettujenkin muutosten osalta noudatettava asemakaavan määräyksiä. Muutoksen on oltava ympäröivään rakennuskantaan nähden sopiva, mikäli asemakaavassa ei ole annettu julkisivuja koskien määräyksiä.

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

- vesikatteen uusiminen tai katemateriaalin vaihtaminen;
- rakennuksen kattomuodon vähäinen muuttaminen, milloin ei muutoksen yhteydessä tehdä kantaviin rakenteisiin muutoksia;
- rakennusten julkisivun tai katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeita tai milloin niitä ei ole, muutos on ympäröivään rakennuskantaan nähden sopiva;
- kattomuodon ja julkisivujen muutos 1.1.2025 jälkeen rakennetuissa alle 30 m²:n rakennuksissa, jotka eivät edellytä lupaa;
- vähäiset energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet, joita ovat mm. lisälämmöneristäminen (kyseisen rakennusosan eristyskyky paranee alle 100 %);
- lämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin;
- maalauksen tai julkisivupinnoituksen uusiminen;
- julkisivuväriytyksen muuttaminen;
- rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla;
- yhden uuden alle 3 m²:n ikkuna- tai oviaukon tekeminen, mikäli kyseessä ei ole suojeltu tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus;
- terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta;
- parvekelasitus kaiteen yläpuoliselle osalle;
- terassien kattaminen (lämpöeristämättä; alle 30 m²:n umpinainen tai alle 50 m² liukulaseilla).

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske asemakaavalla tai rakennusperintölailla suojeltuja rakennuksia eikä arvokkaita kultturiympäristöjä (kohta 15.1).

9 § Maisematyölupa

Maisematyölupa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön (esim. kaivaminen,

täyttäminen, louhinta sekä maa-ainesvallien ja penkereiden rakentaminen), puiden vähäistä suurempaan kaatamiseen ja muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueilla sekä ranta-asemakaava-alueilla ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueilla, jos ranta-asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa niin määrätään.

Maisematyöluvasta on vapautettu

- yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten töiden suorittaminen (esim. kunnallistekniset työt);
- myönnetyn rakentamisluvan mukaisten maisemaa muuttavien töiden suorittaminen siinä laajuudessa kuin rakentaminen edellyttää;
- vaikutuksiltaan vähäiset toimenpiteet, kuten esim. vähäinen puiden kaato (*puun halkaisija enintään 5 cm n. 130 cm:n korkeudelta tms.*);
- rakentamishanketta valmistelevat välttämättömät toimenpiteet, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen;
- toimenpiteet, jotka perustuvat liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan;
- pilaantumattomien luonnonmaa- ja kiviainesten alle 1 vuoden pituinen varastointi, jos kertaluontoisesti varastoitavan maa-aineksen määrä on vähäinen ja jatkokäytölle on suunnitelma.

Puhtaiden maa- ja kiviainesten välivarastointi edellyttää maisematyölupaa, jos

- toiminnalla on huomattavia maisemaa muuttavia vaikutuksia;
- varastointi on pitkäaikaista (yli vuoden kestävää)
- aineisten määrää ei voi pitää vähäisenä.

Ympäristönsuojeluviranomaiselta on ennen varastoinnin alkua selvitettävä toiminnan ympäristöluvan tarve.

Maisemallisesti arvokkailla alueilla tulee lupapäätöksessä arvioida vaikutukset maisemiarvoihin.

3 Luku RAKENNUSPAIKKAA KOSKEVAT VAATIMUKSET

10 § Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealue määritellään alueidenkäyttölain 16 §:ssä. Sillä tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Alueidenkäyttölain 16 §:ssä säädetyn lisäksi suunnittelutarvealuetta ovat kulloinkin voimassa olevat yleiskaava-alueet ja noin 100 metrin levyiset asemakaava-alueiden lievealueet. Suunnittelutarve-alueita ovat myös maanteiden vierialueet 100 metriä ajoradan keskiviivasta. Suunnittelutarvealue ei ole voimassa alueilla, joilla on suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava (alueidenkäyttölaki 44 §), asemakaava tai ranta-asemakaava.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Tätä sovelletaan rakennuspaikkoihin, joille suunniteltujen rakennushankkeiden myötä muodostuu taaja-asutusta. Taaja-asutusta katsotaan muodostuvan silloin kun 300 metrin säteellä suunnitellusta rakennuspaikasta tulisi uudisrakentamisen jälkeen olemaan rakennuspaikkoja vähintään viisi.

Suunnittelutarvealueelle rakennettaessa rakentamisluvan yhteydessä arvioidaan sijoittamisen edellytykset rakentamislain 46 §:n mukaisesti. Sijoittamisen edellytykset voidaan arvioida myös erikseen sijoittamisluvalla hakijan hakemuksesta ennen rakentamisluvan hakemista.

11 § Rakennuspaikan vaatimukset ja rakennusoikeus

11.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan ja maastoolosuhteiltaan tarkoitukseensa sovelias. Rakennuspaikka voi muodostua useammasta erillisestä kiinteistöstä, joiden tulee kuitenkin muodostaa tarkoituksenmukainen ja yhtenäinen rakennuspaikka. Rakennuspaikkaa ei saa muodostaa alueelle, jossa on jatkuvaa liikenteestä tai muusta johtuvaa melua.

Rakennuspaikan tulee olla hakijan hallinnassa kokonaisuudessaan. Mikäli rakennuspaikan hallinta perustuu vuokraamiseen, on vuokra-aika oltava vähintään 50 vuotta rakentamisluvan myöntämiseksi pysyväksi tarkoitettuun asuinrakennukseen ja 30 vuotta muuhun rakennukseen.

Rakennuspaikan pinta-alan tulee täyttää uuden rakennuspaikan koolle asetetut vaatimukset. Rakennuspaikkaan ei saa kohdistua rakentamiseen tai käyttöön kohdistuvia erityisiä suojeluvaatimuksia tai -rajoituksia.

Asumista varten muodostettavalla rakennuspaikalla tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on selvitettävä, onko kiinteistö liitettävissä kunnalliseen vesijohtoon tai onko käyttökelpoista talousvettä saatavissa rakennuspaikalle tehtävästä kaivosta, jonka vedenlaatu on todistettava talousvesitutkimuksella lupahakemuksen yhteydessä.

Viemärlaitoksen toiminta-alueella on kiinteistö liitettävä yleiseen viemäriverkkoon, ellei vesihuoltolain mukaista vapautusta liittymisvelvollisuudesta ole myönnetty. Rakennuksessa

syntyvät jätevedet on viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolella käsiteltävä ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annetun asetuksen jätevesien käsittelystä sekä kulloinkin voimassa olevien ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Mikäli viemäriverkostoon liittyminen ei ole mahdollista, tulee kiinteistöllä syntyvät jätevedet käsitellä kiinteistökohtaisessa jätevesien käsittelyratkaisussa.

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. Kellariin rakennettaessa rakennuksen kuivatus ja viemärinto on voitava tehdä määräysten mukaisesti. Tulvaherkillä alueilla pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei saa sijoittaa kellarikerrokseen, eikä kellarikerrosta tulisi rakentaa lainkaan omaisuusvahinkojen välttämiseksi.

11.2 Vesistöjen ranta-alueita koskevat yleismääräykset

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan ranta-alue on suunnittelutarvealuetta, ellei alueella ole asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sitä voitavan käyttää luvan myöntämisen perusteena. Uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa on kielletty.

Rakentaminen edellyttää täten joko poikkeamislupaa kiellosta tai kaavan laatimista. Olemassa olevaan päärakennukseen liittyen saa kiellon estämättä rakentaa talousrakennuksen. Päärakennuksen korvaaminen uudella edellyttää joko hyväksyttyä poikkeamislupaa tai kaavalla osoitettua rakennusoikeutta.

Ranta-alueelle muodostettavan uuden rakennuspaikan rantaviivan pituus on oltava vähintään 30 metriä keskiveden korkeuden mukaisena oiottuna rantaviivana.

Rakennuspaikalle on järjestettävä ympärivuotinen ja liikennöintikelpoinen tieyhteys, joka kestää vähintään 2-akselisen kuorma-auton massan (18 tn). Tieyhteys pitää olla myös nimetty siten, että voidaan antaa yksilöisty osoite asumista varten. Vesitien takana oleva saari ei tule kysymykseen pysyvän asumisen rakennuspaikkana.

11.3 Rakennuspaikan koko ja rakentamisen määrä

11.3.1 Asemakaava-alue

Asemakaava-alueella rakennuspaikan koko ja rakentamisen määrä määräytyy asemakaavan mukaan.

11.3.2 Yleiskaava-alue

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueelle rakennuspaikan koko on oltava vähintään 5000 m² milloin yleiskaavassa ei rakennuspaikkaa ole käyttötarkoitukseensa osoitettu. Yleiskaavan mukainen asuinrakennuspaikka on oltava vähintään 2000 m².

Vaikka pinta-alavaatimus täyttyisi, ei mihin tahansa voi rakennuspaikkaa muodostaa, vaan kaavamääräykset on huomioitava.

Rakennusoikeus määräytyy yleiskaavamääräysten mukaisesti silloin kun yleiskaava on määrätty olemaan tietyllä alueella rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Muulla alueella ja oikeusvaikutuksettomien yleiskaavojen alueella noudatetaan rakennusjärjestyksen mukaista kaavojen ulkopuolisten alueiden mukaista rakennusoikeutta.

11.3.3 Vesistön ranta-alue, lomarakennuspaikka

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on vähintään 2000 m² asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä.

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

Loma-asumiseen hyväksytylle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntainen vapaa-ajanasuinrakennus sekä kooltaan ja korkeudeltaan päärakennukselle alisteisia talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa.

Rakennuksen kerrosluku lähempänä kuin 40 metrin etäisyydellä rantaviivasta saa olla enintään 1. Muutoin ranta-alueelle rakennettaessa kerrosluku saa olla enintään 1½.

Ympäristöön soveltuva kerrosluku tulee aina harkita tapauskohtaisesti. (Joissain ympäristöissä jo kaksikerroksinenkin rakentaminen saattaa vaikuttaa turhan korkealta. Toisaalta joissain ympäristöissä rinneratkaisu voi olla luontevin maaston ja maiseman kannalta.)

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia ja päärakennukseen nähden alisteisia kerrosalaltaan ja korkeudeltaan.

Rakennusten lukumäärä voi olla ranta-alueelle sijoittuvalla lomarakennuksen rakennuspaikalla enintään neljä (4) rakennusta rakennuspaikkaa kohden.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 155 k-m², kuitenkin enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Yksittäisten rakennusten koko saa olla enintään seuraava:

- vapaa-ajanasuinrakennus (1 kpl) 100 k-m²
- erillinen talousrakennus enintään 55 k-m²
- Rakennukseen liittyvät, yli 0,5 m korkeat kattamattomat terassit ja katokset saavat olla laajuudeltaan enintään 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

Mikäli rakennusoikeutta annetaan poikkeamisluvalla enemmän, ei rakentamisen tehokkuus saa kuitenkaan ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ranta-alueella.

11.3.4 Vesistön ranta-alue, pysyvän asumisen rakennuspaikka

Uuden rakennuspaikan sekä käyttötarkoitusta lomarakennuksesta pysyvään asumiseen muutettaessa vähimmäispinta-ala on oltava vähintään 2000 m².

Vesistön ranta-alueelle sijoittuvan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m² rakennuspaikkaa kohti.

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntainen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia yksikerroksisia kooltaan ja korkeudeltaan päärakennukselle alisteisia talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi (1) lähempänä kuin 40 metriä rantaviivaa.

11.3.5 Kaavoittamattomat alueet

Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 2000 m² kaavoittamattomalle rakennuspaikalle uutta asuinrakennuspaikkaa muodostettaessa ja vähintään 5000 m² arvokkailla maisema-alueilla. Milloin kysymys on vanhasta rakennuspaikasta tai vuokra-alueesta, noudatetaan rakentamislain vähimmäispinta-alavaatimusta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen tai kaksi yhden asunnon käsittävää asuinrakennusta, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kokonaisrakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 m², josta asuinrakentamisen osuus on 350 m².

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

11.3.6 Maatilat

Maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Maatilan talouskeskukseen saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta talousrakennuksineen. Asuinrakennusten kerrosluku saa olla enintään kaksi.

Ympäristöön soveltuva kerrosluku tulee aina harkita tapauskohtaisesti.

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

4 Luku RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN

12 § Rakennuskohteen etäisyydet

12.1 Rakennusten etäisyydet

Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla rakennuksen etäisyys toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta vähintään neljä (4) metriä. Ellei asemakaavasta muuta johdu, asemakaava-alueella rakennus on rakennettava vähintään neljän (4) metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Rakennusta tai rakennelmaa ei saa pitää yleisen maantien tai yksityistien suoja- eikä näkemäalueella. Maantien suoja-alueen leveys on seutu- ja yhdysteillä vähintään 20 metriä ja valta- ja kantateillä vähintään 30 metriä lähimmän ajoradan keskiliinjasta.

Rakennus on rakennettava yksityistien tiealueen rajasta vähintään neljän (4) metrin etäisyydelle ja vähintään 12 metrin etäisyydelle tien keskiviivasta. Rakennuspaikalla olevan rasi-tien reunasta rakennus on sijoitettava vähintään kahden (2) metrin etäisyydelle.

Palovaarallista rakennuskohdetta ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Palovaarallista rakennusta ei saa myöskään sijoittaa 16 metriä lähemmäksi oman kiinteistön muita rakennuksia.

Rakennus on rakennettava maanalaisesta, tontille rasitteena olevasta johto- tai putkilinjasta vähintään kolmen (3) metrin etäisyydelle, ellei asemakaavasta muuta johdu.

12.2 Rakennelmien etäisyydet

Rakennus on rakennettava ilmassa olevasta voimajohdosta vähintään viiden (5) metrin

etäisyydelle. Hajuhaittoja aiheuttava rakennus tai rakennelma on sijoitettava vähintään 100 metrin etäisyydelle olemassa olevasta asutuksesta, mikäli sijoittamista ei ole ympäristöluvalla ratkaistu.

Rakennelman etäisyys toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on oltava vähintään yhtä suuri kuin rakennelman korkeus ja asemakaava-alueella vähintään kaksi (2) metriä ja haja-asutusalueella neljä (4) metriä naapurin rajasta, ellei naapurin kanssa ole toisin sovittu.

12.3 Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä ja alimman rakentamiskorkeuden ranta-alueilla vähintään yksi (1) metri keskivedenkorkeutta ylempänä.

Rakennuspaikalle saa kuitenkin sijoittaa **vähintään** 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta yhden, kerrosaltaan enintään 30 neliömetrin suuruisen sauna-rakennuksen, kun rakennus muutoin sopeutuu ympäristökuvaan. **Rannan ja lähellä rantaviivaa olevien rakennusten välisen vyöhykkeen kasvillisuus ja mahdollinen puusto tulee säilyttää.**

Rakennuksen sijoittamisessa rantavyöhykkeellä on aina otettava huomioon maiseman **ja rakennetun kulttuuriympäristön** erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen rakennettavaksi edellä esitettyjä metrimääriä kauemmaksikin, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen.

Yhden enintään 10 m² suuruisen rakennelman saa sijoittaa rantaviivasta lähimmillään 10 metrin etäisyydelle.

12.4 Eläinsuojien ja vastaavien etäisyydet

Eläinsuojarakennukset tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapureiden asuinrakennuksiin jää riittävä suojaetäisyys. Naapurin kirjallisella suostumuksella vähimmäisetäisyydet voivat olla pienemmät.

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

Vastaavasti ratsastuskentän vähimmäisetäisyys on 20 metriä ja laitumen 10 metriä naapurin kiinteistöstä. Etäisyyden riittävyttä arvioitaessa tulee ottaa huomioon paikalliset maasto-, maisema- ja rakentamisolosuhteet siten, ettei naapurikiinteistölle ja ympäristölle aiheudu haittaa.

Pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseksi jaloittelualueen tai ulkotarhan vähimmäisetäisyys valtaojaan ja noroon on 25 metriä ja vesistöön ja talousvesikaivoon 50 metriä.

Ympäristönsuojelu- ja muun lainsäädännön etäisyysrajoituksia on edellä mainittujen lisäksi noudatettava.

12.5 Maanalainen rakentaminen

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

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä hakijan toimesta. Johtojen ja putkistojen rasitealueille rakentaminen on kielletty kolme (3) metriä johtolinjan molemmin puolin, ellei asemakaavassa

ole toisin määrätty.

Maanalaisten säiliöiden etäisyys rakennuksista, rakennelmista ja yhdyskuntateknisistä johdoista on oltava vähintään kolme (3) metriä tai kaivannon syvyyden mukaiselle etäisyydelle.

13 § Rakennuskohteen korkeusasema

13.1 Yleiset määräykset

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

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

13.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

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

Uudisrakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja olla riittävä perustuksen ja pihamaan kuivatuksen järjestämiseen sekä kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseen, milloin sellainen on rakennettava.

Rakennuksen suositeltava lattiakorkeus tulee olla liikenneväylän tai ympäröivän maanpinnan yläpuolella vähintään 80 cm ellei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksen alimmissa rakentamiskorkeuksissa ole muuta määrätty.

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

Pääpiirustusten asemapiirustuksesta tulee riittävällä tarkkuudella esittää tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet) N2000 korkeusjärjestelmän mukaisin korkeuksin.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään hakijan toimesta tontille ennen lupa-asian ratkaisemista.

13.3 Rakennuskohteen korkeusasema vesistön rannalla

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ranta-alueilla rakennettaessa 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 ja veden aaltoiluvaikutus).

Eri korkeusjärjestelmien välinen keskimääräinen suhde korkeutta määrättäessä on seuraava:

N43 (+12 cm) → N60 (+36 cm) → N2000

13.4 Alimmat rakentamiskorkeudet vesistöjen ranta-alueilla

Tarpeettomien tulvavahinkojen välttämiseksi vesistöjen ranta-alueille on määritetty alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet, **joiden yläpuolelle kastuessaan vaurioituvat rakenteet on sijoitettava**. Alin rakentamiskorkeus on annettu N2000 korkeusjärjestelmän mukaisena korkeutena.

Alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100), johon lisätään vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus. Mikäli tällä tavoin saatu korkeus on havaintojen mukaan joskus ylitetty, tulee tämä ylin havaittu tulvakorkeus ottaa määrääväksi rakennuspaikkaa ja perustamiskorkeutta hyväksyttäessä. Jos tulvakorkeudet eivät ole tiedossa, on alin rakentamiskorkeus selviävä luvituksen yhteydessä.

Jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että alin rakentamiskorkeus on vähintään 1,0 metriä kerran 100 vuodessa toistuvaa tulvakorkeutta korkeammalla, ellei asemakaavassa toisin määrätä.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on määritellyt alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa.

Alimmat rakentamiskorkeudet Karvianjoen vesistöalueella järviakohtaisesti N2000-korkeusjärjestelmässä:

- Isojärvi (Pomarkku, Siikainen) alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 + 38,00
- Valkjärvi (Pomarkku, Siikainen) alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 + 53,45
- Inhottujärvi (Noormarkku, Pomarkku) alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 + 45,35
- Kynäsjärvi (Pomarkku, Kankaanpää) alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 + 56,15.

5 Luku YMPÄRISTÖN HUOMIOIMINEN RAKENTAMISESSA

Rakennuksen rakentamisen, rakennuksen laajennuksen ja uudestaan rakentamisen tulee soveltua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen tilaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten ja tontin luonnontilaisten osien tulee muodostaa sopusuhtainen sekä alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

14 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Vakiintuneen käytännön mukaan rantavyöhyke / ranta-alueen leveys on vähintään noin 200 metriä.

Rannalle suunniteltava rakennus tulee sopeuttaa ranta-alueilla ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa tarpeettomasti häiritä.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että **maisema ja luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnontilaisena**. Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriykseen niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään.

Ranta-alueille rakennettaessa tulee rakentaa rantapuuston suojaan. Puustoa ei saa kokonaan poistaa.

Luvanvaraisen rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rannan luonnonmukaisuus säilyy.

15 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

15.1 Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- **kohde, jonka museoviranomainen on inventoinnin yhteydessä todennut kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi;**
- museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti **merkittävät** rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY);
- valtakunnallisesti **arvokkaat** maisema-alueet (VAMA);
- maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisemallisesti tärkeät alueet;
- kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet;
- asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa asemakaavassa on määrätty, että rakennettu ympäristökuva säilytetään;
- **asema-**, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet.

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ja maisemaalueilla suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen. Paikallisesti

arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ja inventoiduissa kohteissa suunnittelun lähtökohtana on kulttuuriympäristön paikallisen omaleimaisuuden säilyttäminen. Kunnan viranomainen voi lupaa haettaessa edellyttää rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen selvittämistä tai kuntoselvityksen laatimista. Kulttuurihistoriallisten arvojen tai kohteen kunnan selvittää alan asiantuntija.

Maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden aluerajaukset on esitetty maakuntakaavassa ja ne on otettava huomioon toimenpiteitä toteutettaessa.

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. Alueellinen vastuumuseo toimii asiantuntijaviranomaisena näiden arvojen osalta.

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

15.2 Arvokkaat maisema- ja luontoalueet

Rakentamisessa ja piha-aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maisema- ja ympäristöarvot sekä rakennuspaikan luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyvät. Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovellettava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, muodon ja väriyksen osalta.

Arvokkailla maisema-alueilla tulee ottaa huomioon alueen rakentamista koskevat määräykset. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

15.3 Suojellut rakennukset

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

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan **kuuluvan esimerkiksi** sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen, valaisinten, kiinteiden kalusteiden, **kiinteän sisustuksen, väliovien, uunien yms.** muuttaminen.

(Sisätiloiltaan suojellut rakennukset on useimmiten suojeltu erityislainsäädännön nojalla, jolloin kunkin kohteen tarkat suojelumääräykset ja suojelun kohdentuminen käyvät ilmi suojelupäätöksestä.)

Toimenpiteen kohdistuessa arvokkaaseen suojeltuun rakennukseen, on ennen toimenpiteiden toteuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

15.4 Muinaisjäännökset

Muinaisjäännosalueen maaperään kajoaminen on kiellettyä ilman Museoviraston lupaa.

Alueen maankäyttöä koskevat suunnitelmat tulee toimittaa hyvissä ajoin ennakkoon lausunnot alueille vastuumuseolle, joka ohjeistaa jatkotoimenpiteet.

Muinaismuistolaki suojelee kiinteät muinaisjäännökset suoraan lain nojalla ilman erikseen tehtävää päätöstä ja ovat rauhoitettuja heti löytyessään. Jos työmaalla havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta Museovirastoon tai alueellisena vastuumuseona toimivaan Satakunnan museoon. Kartoitettujen muinaisjäännösten on esitettävä Museoviraston ylläpitämässä muinaisjäännösrekisterissä ja kartalla: [Muinaismuistot](#).

15.5 Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden, viheralueiden ja luonnonmukaisen kasvillisuuden 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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on kunnan luonnonsuojelusta vastaavan viranomaisen niin edellyttäessä annettava lupahakemuksessa selvitys uhanalaisten eliölajien huomioon ottamisesta rakentamisen yhteydessä.

Lintuturvallinen rakentaminen on myös huomioitava. Esimerkiksi Helsingin kaupungin ohjeistuksesta löytyy tarkempia yksityiskohtia, miten törmäysriskejä voidaan vähentää; (<https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Lintuturvallinen-rakentaminen.pdf>) [Lintuturvallinen rakentaminen - ohje](#)

6 Luku ERITYISKOhteita koskevat MÄÄRÄYKSET

16 § Pohjavesialueet

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla. Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin. **Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.**

Hulevesien johtamisen osalta tulee huomioida, että pohjavesialueella ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros alkuperäistä maata ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan

täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

1- ja 2- luokan pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle ja rakentaa kaksivaippaisena rakenteena tai varustaa sellaisella suoja-altaalla ja varolaitteella, joka estää suorat valumat maastoon säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä.

16.1 Jätevesien käsittely pohjavesialueella

Jätevesiviemärin, säiliöiden ym. rakenteiden tiiveydestä on varmistuttava ennen niiden käyttöönottamista. Pohjavesialueella jätevesien imeyttäminen on kielletty, ellei ympäristönsuojeluviranomainen myönnä poikkeamista kiellostä.

Jätevesien käsittely on tehtävä ympäristönsuojelulainsäädännön ja -määräysten mukaisesti. Esim. puhdistamo voi olla pohjavesialueella, jos puhdistetut jätevedet voidaan johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Jätevesien erilaisia puhdistusjärjestelmiä mahdollistavaa erillisviemäröintiä tulisi harkita myös pohjavesialueiden ulkopuolella.

16.2 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivon rakentaminen edellyttää rakentamisluvan.

Lämpökaivon etäisyyden on oltava vähintään 7,5 metriä tontin rajoista. Lähemmäs rajaa voidaan tehdä naapurin kirjallisella suostumuksella.

Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmiin liittyvien energiakaivojen rakentaminen on kielletty. Kiellostä voidaan poiketa, mikäli energiakaivon rakentamiselle on saatu vesilain mukainen lupa valtion lupaviranomaiselta. Vedenottamon läheisyydessä ei yleensä ole edellytyksiä maalämmön käytölle. Pohjavesialueella rakennettavan uudisrakennuksen lämmitysmuoto ja siihen liittyvä huolto tulee järjestää siten, ettei niistä aiheudu pohja- tai pintaveden pilaantumisvaaraa.

Lämmönkeruuputkistojen asentaminen vesistöön edellyttää vesirakennustyöilmoitusta tai vesilain mukaista lupaa sekä vesialueen omistajan luvan.

17 § Pilaantunut maaperä

Mikäli suunnitellun rakennuksen alle jäävän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on se tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamista.

Pilaantuneesta maa-alueesta on ilmoitettava ympäristönsuojeluviranomaiselle ja alueen kunnostamisesta on tehtävä ilmoitus valtion valvontaviranomaiselle.

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä. Jos pilaantuminen havaitaan yllättäen rakennustöiden yhteydessä, on siitä ilmoitettava välittömästi valtion valvontaviranomaiselle.

18 § Haitalliset yhdisteet tai kohteet

Jos suunnitellun rakennuksen rakennuspaikan maaperässä voi esiintyä asumiselle haitallisia yhdisteitä, kuten radon, on ryhdyttävä tarpeellisiin toimiin näiden asumiselle aiheuttamien haittojen poistamiseksi.

18.1 Radon

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat terveydelle haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

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

18.2 Käytöstä poistettavat maanalaiset öljysäiliöt

Käytöstä poistettavat maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa maaperästä säiliön käytöstä luopumisen yhteydessä. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksissa myöntää poikkeuksen säiliön poistamismääräyksestä, mikäli säiliön poistaminen on teknisesti vaikeaa. Käytöstä poistettava säiliö on puhdistutettava Turvatekniikan keskuksen hyväksyttämällä urakoitsijalla ja putket tulpattava.

Säiliön käytöstä poistamisesta tehdään ilmoitus ympäristönsuojeluviranomaiselle, mikäli säiliö halutaan jättää maahan. On huomioitava säiliön romahtamisvaara, jos säiliö jätetään tyhjänä maan alle.

18.3 Happamat sulfaattimaat rakentamisessa

Rakentamisessa alueille, joilla voi esiintyä happamia sulfaattimaita, on niiden esiintyminen tarvittaessa selvitettävä ja kiinnitettävä erityistä huomiota pohja- ja pintavesien pilaantumisen estämiseen sekä rakenteiden kesto.

7 Luku TYÖMAAJÄRJESTELYT

19 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

19.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovellettava ympäristöön ottaen huomioon turvallisuusnäkökohdat.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tarvittaessa haettava tienpitäjältä luvat ja kuultava tienpitöviranomaisista naapurina.

19.2 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto tulee suojata asianmukaisesti työn ajaksi.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti ottaen huomioon puun juuristo, sekä mahdollinen pohjaveden aleneminen rakentamisen takia.

Rakennuspaikalle tyypillistä puustoa tulee jättää maisemallista syistä riittävässä määrin kaatamatta.

19.3 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

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

Rakennuttajan on selvitettävä rakennuspaikalla olevat maanalaiset rakenteet, kuten

vesijohdot, viemärit ja kaapelit.

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

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaa-aikana viemäriin ei saa johtaa haittaa tai vahingonvaaraa aiheuttavia aineita, esineitä, maa-ainesta tai muita jätteitä.

Työmaalla tulee huolehtia paloturvallisuudesta ja erityisesti on huomioitava tuhopolttojen ennaltaehkäisy.

19.4 Työmaan jätehuolto

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

Jätteiden lajittelu työmaalla on suoritettava voimassa olevien jätehuoltosäännösten mukaisesti.

19.5 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

Vahingoittunut katu- tai muu alue on saatettava viivytyksettä kuntoon.

19.6 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

Katualueella varastointi on kielletty, ellei varastoinnista ole sovittu asianomaisen kunnan liikenneväylistä vastaavan kanssa.

Aluetta hallinnoiva taho voi myöntää hakemuksesta oikeuden määrääjäksi käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata ja sen huoltotiloja varten.

Kaivaminen ja louhiminen kaupungin tai kunnan hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella edellyttää maanomistajan suostumusta.

19.7 Tilapäiset työmaarakennukset

Työmaata varten voidaan rakennettavalle tontille taikka siihen välittömästi liittyvälle katu- tai muulle yleiselle alueelle sallia sijoitettavaksi tarvittavia tilapäisiä työmaarakennuksia, mikäli aluetta hallinnoiva taho on myöntänyt käyttöoikeuden.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erikseen määrätyissä tapauksissa vaatia työmaarakennuksille rakentamisluvan hakemista.

19.8 Työmaataulu

Olennaisesti ympäristöön vaikuttavalle rakennustyömaalle on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu tai sijoitettava muu tiedotus, josta ilmenevät ainakin työn kohde ja osoite, rakennushankkeeseen ryhtyvä tai hänen edustajansa ja tämän yhteystiedot sekä kohteen aloittamis- ja arvioitu valmistumisajankohta.

8 Luku PIHA-ALUEEN TOTEUTTAMINEN

20 § Piha-alueen suunnittelu ja 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.

Rakennuspaikalla tulee jäädä riittävästi oleskelupihaa, asunnon kokoon nähden riittävä pysäköintitila ja haja-asutusalueella jätevesien käsittelyjärjestelmää varten riittävä tilavaraus tarpeellisine kulkuyhteyksineen. Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa on otettava huomioon rakennusten huoltotarve siihen liittyvine liikenneyhteyksineen sekä olemassa olevien istutusten ja rakennuspaikan olosuhteiden asettamat rajoitukset.

Erityisesti palvelu- ja toimitila sekä yhtiömuotoisen asumisen käyttöön tarkoitetun rakentamisen suunnittelussa on huomioitava myös pyöräpysäköinti, kuten paikkojen määrä, niiden sijoittaminen sekä laatu (sääsuoja, runkolukittavuus ym.).

20.1 Piha-alueen vajat, rakennelmat ja laitteet

Vajat, rakennelmat ja laitteet kuten varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, uima-altaat, maakellarit, jätekatokset, aitaukset, kompostorit ja muut vastaavat on sijoitettava kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Jätesuojan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota paloturvallisuuteen, siisteyteen ja hygieniaan.

Postilaatikot tulee sijoittaa viestintäviraston valtakunnallisten ohjeiden ja suositusten mukaisesti.

20.2 Pihan korkeusasema

Pihan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan. Muokatun maanpinnan on liityttävä luonnolliseen maanpintaan tontin rajoilla. Tontin pihamaan muotoilu on tehtävä siten, että vältetään jyrkkien luiskien rakentaminen tonttien välille.

Jos pihaa on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin (1:3). Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin.

Tontin tukimuurit, taseaus ja luiskaus on tarvittaessa esitettävä asemapiirroksessa.

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

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä piha tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle merkittävässä määrin.

Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava esim. painanteita tai muuta asianmukaista ratkaisua käyttäen niin, ettei

rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

20.3 Pihapuusto

Puita istutettaessa on huomioitava puiden koko täysikasvuksena. Naapurin puolelle ulottuvat oksat naapurilla on oikeus poistaa, mikäli hän huolehtii myös roskien hävittämisestä. Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

20.4 Aidat ja istutukset

Kiinteistön kadun vastaiselle rajalle kokonaan oman kiinteistön puolelle voidaan istuttaa pensasaita, pensasryhmiä tai rakentaa kiinteä aita, ellei asemakaavalla muuta määrätä.

Aita on sijoitettava perustuksineen kokonaan omalle tontille siten, että se on huollettavissa oman tontin puolelta, elleivät naapurit sovi aidan sijoittamisesta rajalle.

Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

Aidasta ei saa aiheutua haittaa naapureille, liikenteelle, kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä teknisten verkostojen käytölle ja kunnossapidolle. Aitaa ei saa rakentaa siten, että se voi aiheuttaa loukkaantumisvaaraa.

Kiinteistön istutukset eivät saa ulottua katualueelle tai pelastustielle. Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle tai 3,0 metriä lähemmäksi maanalaista putkilinjaa.

9 Luku RAKENNUSKOHTEN TOTEUTTAMINEN

21 § Liikennejärjestelyt ja pelastustie

21.1 Ajoneuvoliittymä

Rakennuspaikalle tulee olla tarkoituksenmukainen tieyhteys. Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän.

Liittymän suositeltava enimmäisleveys on kaavoittamattomilla alueilla 8 metriä ja

asemakaava-alueilla 6 metriä. Rakennuspaikan liittymärummun minimihalkaisija tulee olla riittävän suuri, jottei se padota veden virtausta, kuitenkin aina on vähintään 250 mm.

Rakennuspaikalle voidaan sallia rakennettavaksi useampi ajoneuvoliittymä, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua ja liittyttävää liikennealuetta hallinnoiva taho sallii useamman liittymän.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue. Aidat ja pensaat on toteutettava ja pidettävä yllä siten, että näkemä kadulle säilyy.

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

Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tienpitoviranomaista kuultava naapurina ja haettava tienpitäjältä tarvittavat luvat.

Moottoriajoneuvoliittymä maantielle vaatii aina valtion tienpitoviranomaisen voimassa olevan tai myöntämän uuden liittymäluvan sekä tietyissä tapauksissa liittymän käyttötarkoituksen muutoksen. Maantieltä sallitaan kiinteistölle pääsääntöisesti vain yksi liittymä.

Maantien ja sen vaikutusalueen liittymien suunnittelussa tulee huomioida liikenneturvallisuus sekä Väyläviraston ohje liittymien suunnittelusta maanteiden varsilla.

21.2 Pelastustie

Rakentamislupa-asiakirjaan merkitty pelastustie tulee merkitä kiinteistön sisäänajotien varteen sijoitettavilla kylteillä (tieliikenneasetuksen 182/1982 §:n 21 mukainen lisäkilpi), joista ilmenee pelastustien sijainti sekä pelastustien kantavuus.

Pelastustielle ei saa sijoittaa edes tilapäisesti ajoneuvoja tai tavaraa.

Pelastustien tarpeellisuudesta päätetään rakentamislupavaiheessa ja se on merkittävä asemapiirrookseen ja tarvittaessa erilliseen pelastustiesuunnitelmaan.

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä. Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Kiinteistön olemassa olevat pelastustiet on säilytettävä kulkukelpoisina työmaan aikana tai niille on suunniteltava korvaavat järjestelyt. Varatiejärjestelyt on suunniteltava ja pyydettyäessä esitettävä.

21.3 Sähköiset liikkumisvälineet

Tontilta tulee uudis- ja muutusrakentamisen yhteydessä varautua riittävästi sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

22 § Jätehuolto

Kiinteistö on liitettävä järjestettyyn jätteenkuljetukseen ja rakentamisessa on varattava jätteiden säilytykseen riittävät tilat sopivalla paikalla.

Rakennuslupahakemuksessa on osoitettava tontille rakennettaviin rakennuksiin nähden riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten. Jäteastian sijainnin tulee olla sellainen, että sen tyhjentäminen on esteetöntä ja turvallista.

Jätteiden keräysvälineiden säilytyspaikat on lisäksi sijoitettava helposti jäteautolla päästävälle paikalle ja siten, ettei tyhjennys haittaa pihan muita toimintoja.

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä. Mikäli jätteiden keräysvälineet sijoitetaan tontin pihamaalle, niiden suojaksi on rakennettava jättesuoja, -katos tai -aitaus. Suoja voi olla joko rakennettu tai istutettu. Mikäli jättestä sijoitetaan ympäristöä häiritsemättömään paikkaan tontilla, ei suojaa tarvita. Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia eikä komposteja saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Pientalojen jätteiden keräysvälineet voidaan sijoittaa toisesta rakennuksesta 4 metrin etäisyydelle. Suuremmat osastoimattomat jätekatokset ja keräyspisteet on sijoitettava vähintään 8 metrin etäisyydelle rakennuksesta. Rajasta etäisyys tulee olla vähintään 2 metriä edellyttäen, että sijoitus ei tällöin aiheuta rasitetta naapuritontin rakentamiselle.

Puutarhajätekomposti on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Naapurin suostumuksella sen voi sijoittaa lähemmäksi rajaa. Tiiviin kompostorin, josta ei aiheudu hajuhaittoja, voi sijoittaa 2 metrin päähän rajasta.

23 § Vesihuolto

Rakentamislupahakemuksessa tulee esittää vesi- ja viemärijärjestelmien liittymätiedot vesihuollon toiminta-alueella. Mikäli rakennuspaikka ei ole vesihuollon toiminta-alueella on puhtaan veden hankinnasta esitettävä selvitys ja jätevesien käsittelystä esitettävä asianmukaiset suunnitelmat.

Vesihuollon toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin.

Vesihuollon johtojen mahdollinen sijainti kiinteistöllä tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Jos hiekkaa, lietettä, rasvaa, bensiiniä, öljyä tai muita haitallisia fysikaalisia tai kemiallisia aineita voi joutua jätevesivesilaitteistoon ja -verkostoon tai ympäristöön, on jätevesilaitteistossa oltava erotin- tai käsittelylaite.

Kiinteistön jätevesijärjestelmät tulee sijoittaa niin, että saostus- ja umpikaivolietteiden tyhjennys on mahdollista.

Kiinteistön vesihuoltolaitteille, kuten vesimittari, on varattava riittävä ja lämmin tila.

Rakennusaikaisista vesi- ja viemäriliittymistä tulee sopia erikseen verkoston ylläpitäjän kanssa.

24 § Rakennuspaikan valaistus ja osoitemerkintä

24.1 Tontin ja rakennuksen valaistus

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja ympäristöön.

Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta.

Valaistus ei saa häikäistä liikennealueella liikkuvia tai naapurialueita. Häiriövalon eli valosaasteen syntyminen on estettävä oikeilla valaisinvalinnoilla ja valaistuksen kohdentamisella.

24.2 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. Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava. Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on osoitenumero sijoitettava sen kadun puolelle, jota lähiosoitteena käytetään.

Osoitenumerointi on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen (enintään 30 metrin etäisyydellä), osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

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

24.3 Valaistut laitteet

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus.

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

24.4 Melun ja tärinän huomioiminen

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

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

25 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen

25.1 Yleiset vaatimukset

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen tulee täyttää rakentamislain luvussa 4 rakentamiselle asetetut tekniset vaatimukset, sekä sijoittamiselle asetetut vaatimukset rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n mukaisesti. Käyttötarkoituksen muutoksen vaatiessa poikkeamisluvan, tulee rakentamisen täyttää lisäksi rakentamislain 57 §:n edellytykset poikkeamislualle.

Lisäksi rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat vaatimukset, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole toisin määrätty:

- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla rakennusjärjestyksen edellyttämän mukainen;
- rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille ajettavan tien varrella;
- rakennuspaikan tulee tukeutua yhdyskuntataloudellisesti edulliseen sijaintiin, taajamaan tai kyläalueeseen ja sen läheisyydessä tulee sijaita ennestään pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja;
- ranta-alueella sijaitsevilla rakennuspaikoilla kaikkien rakennuksien etäisyyksien rantaviivasta sekä pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset;
- kiinteistön sijoituessa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, tulee rakennukset liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulainsäädännön vaatimuksia sekä

voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi vastoin kaavaa edellyttää aina lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ennen rakentamisluvan käsittelyä. Myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupaa, jonka valmistelussa varmistetaan, että rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n edellytykset täyttyvät.

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä

25.2 Rakennukselle asetettavat vaatimukset

Rakentamislupakäsittelyssä rakennukselle asetetaan seuraavat vaatimukset hakemuksen hyväksymiseksi:

- Rakennuksen tulee täyttää korjausrakentamiselle asetetut lämmöneristysvaatimukset. Vaatimusten täyttyminen tulee todistaa energiaselvityksellä. Rakennuksesta on esitettävä rakenteiden U-arvolaskelmat sekä lämpöhäviölaskelma määräysten mukaisesti. Tarvittaessa on esitettävä suunnitelma toimenpiteistä, mikäli lämpöeristyksen puutteellisuuden takia on muuta rakennetta parannettava (kompensatio) heikompaa osaa vastaavasti.
- Huonekorkeus pitää olla vähintään 2400 mm.
- Makuuhuoneiden sijoituessa pääkerroksen ylä- tai alapuolelle, on käynti niihin oltava rakentamismääräysten mukaisen portaan kautta.
- Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla asianmukainen peseytymistila; vähintään suihkukaappi.
- Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla käymälä.
- Rakennuksessa on oltava asianmukainen varustus ruuan valmistukseen.
- Rakennuksessa tulee olla kiinteä lämmitysjärjestelmä, pelkkä takka tai vastaava lisälämmönlähde ei riitä ainoana lämmönlähteenä.

26 § Laajentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella

Olemassa olevaa lomarakennusta voi alueidenkäyttölain 72 §:n rantarakentamiskiellon estämättä laajentaa vähäisesti edellyttäen, että rakennuksen muutoin voidaan katsoa täyttävän rakennusjärjestyksen sille asettamat vaatimukset. Vähäistä suurempi laajennus (laajennus enemmän kuin olemassa oleva) tai olemassa olevan asuinrakennuksen korvaaminen uudella edellyttää kunnan poikkeamislupaa.

Vähäisenä pidetään laajennusta, jonka jälkeen rakennuksen kerrosala on enintään 60 m². Edellä mainittua suurempi laajennus tai olemassa olevan luvallisen asuinrakennuksen korvaaminen kokonaan uudella rakennuksella edellyttää hyväksyttyä poikkeamislupaa rakentamisluvan myöntämiseksi.

27 § Rakennuksen purkaminen

27.1 Yleismääräys

Rakennuksen purkamislupa tarvitaan rakennuksen tai sen osan purkamiseen asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Purkamislupan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteutumista tai maankäytön suunnittelua.

Mikäli rakennus sijaitsee arvokkaassa kulttuuriympäristössä tai on suojeltu ei sitä saa purkaa ilman lupaa. Suojellun rakennuksen purkamisesta tulee pyytää vastuullisen aluemuseon lausunto.

Kaavassa suojellun rakennuksen purkaminen edellyttää lisäksi poikkeamista kaavan suojelumääräyksestä. Poikkeamisen yhteydessä tulee pyytää lausunto sekä alueelliselta vastuuseolta että Lupa- ja valvontavirastolta.

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

Purkamislupaa ei tarvita

- jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma tai liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista;
- talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana;
- 1.1.2025 jälkeen rakennettujen alle 30 m²:n muiden kuin asuinrakennusten tai alle 50 m²:n katosten purkamiseen.

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakennuksen tai sen osan purkamisesta on ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

27.2 Selvitysvaatimukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää selvitettävän museoviranomaiselta rakennuksen ja sen sisätilan historiallisen ja rakennustaiteellisen arvon.

27.3 Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle. Mahdollisten haittojen ehkäisemiseksi on tehtävä tarvittaessa katselmus viereisille rakenteille ja seurattavaa tärinää mittauksin.

Pölyhaittoja tulee kuivana aikana tarvittaessa ehkäistä kastelulla.

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

Rakennuksen purkujätteet on käsiteltävä niin kuin niistä on erikseen määrätty jätelaissa sekä sen nojalla annetuissa jätehuolto- ja ympäristönsuojelumääräyksissä. Jätteiden käsittelystä on tehtävä erillinen rakentamislain mukainen selvitys purkutyön valmistuttua.

Mikäli rakennuksen purkaminen suoritetaan polttamalla, on polttamiseen haettava erikseen ympäristönsuojeluviranomaisen päätös.

27.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

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

Mahdollisina täyttöinä tulee käyttää vain puhtaita maa-aineksia.

10 Luku RAKENNUSKOHTEN YLLÄPITO

28 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennuspaikka ympäristöineen on pidettävä käyttötarkoituksensa mukaisessa käytössä ja siistinä. Rakennuksen julkisivut tulee pitää puhtaana siten kuin on katsottava kohtuulliseksi.

Asemakaava-alueella ei rakennuspaikkaa saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen eikä asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeavaan, ympäristölle häiriötä aiheuttavaan toimintaan.

Asemakaava-alueella sijaitsevilla tonteilla tapahtuva säilytys ja varastointi on suoritettava asianmukaisesti ja siten, ettei se alueen käyttötarkoitus huomioon ottaen aiheuta häiriötä ja rumenna ympäristöä tai vaaranna paloturvallisuutta.

29 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Sade- ja pintavesien poisjohtaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa jatkuvaa haittaa naapureille tai kadun käyttäjille eikä niitä saa johtaa asemakaavan mukaiselle viheralueelle ilman toimivaltaisen viranomaisen lupaa. Sade- ja pintavesiä ei saa myöskään johtaa maanteiden sivuojiin.

Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava yleiseen hulevesijärjestelmään, joka voi olla viemäröinti tai avo-oja.

Mikäli kiinteistön hulevedet voidaan käsitellä kiinteistöllä kaikissa tilanteissa, kunnan toimivaltainen viranomainen voi myöntää vapautuksen hulevesiviemäriverkostoon liittymisestä. Vesilain ojitussäännösten noudattamista valvoo kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.

Milloin kiinteistö ei sijaitse hulevesiviemäröinnin toiminta-alueella, hulevedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Imeyttämien tontilla edellyttää selvitystä maaperän soveltuvuudesta imeyttämiseen. Imeytysjärjestelyistä on tarvittaessa laadittava suunnitelma.

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

Jos avo-ojajärjestelmä poistetaan käytöstä, tulee liittyä hulevesiviemäriverkostoon, jos sellainen on alueelle rakennettu. Kiinteistön omistajan tulee sopia hulevesiverkoston ylläpitäjän kanssa hulevesiviemäriverkkoon liittymisestä.

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen kunnalliseen jätevesiviemäriin on kielletty. Kadulle johtavaan liittymään on rakennettava riittävän suuri rumpuputki niin, ettei se padota veden virtausta, kuitenkin aina vähintään 250 mm sisähalkaisijaltaan.

Hulevesien johtamisen osalta tulee huomioida, että pohjavesialueella ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Lumien varastointi on tehtävä siten, ettei naapurikiinteistölle aiheudu haittaa varastoidun lumen sulamisvesistä.

30 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Asumista varten tarkoitettulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu rakennuspaikan käyttötarkoitukseen tai viranomaisen lupaan.

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

31 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

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

11 Luku YLEISIÄ ALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

32 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristökuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

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

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

32.1 Yleiselle alueelle sijoitetut rakennelmat

Rakennelmien sijoittamiseen on saatava yleistä aluetta hallinnoivan tahon lupa riippumatta rakentamisluvan tarpeesta.

Omistajan tulee pitää katutilaan sijoittamansa rakennelmat ja laitteet ulkonäöltään siisteinä ja korjattava rikkoutuneet tai poistettava ne.

Rakennelmat eivät saa muodostaa estettä liikkumiselle tai toimimiselle eivätkä ne saa haitata kunnossa- ja puhtaanapitoa.

32.2 Yleisten alueiden rannat ja laiturit

Yleisten alueiden rantaan sijoitettavien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan.

Yleisten alueiden laituriin tulee soveltua eri väestöryhmille.

32.3 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Yleisille alueille voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksyttyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

32.4 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.

Maantien käyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee tienpitoviranomaista kuulla naapurina.

Lausuntoa pyydetään mainostoimenpideluvan hakemusta varten. Tienpitoviranomainen arvioi mainoksen sijoituspaikkaa sekä mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta.

32.5 Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalankulkuun varatuille alueilla.

32.6 Tekniset laitteet julkisivussa

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

32.7 Korjausrakentaminen

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

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Rakennusmateriaalien tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuspaikan henkeen ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

33 § Yleisten alueiden rakennuskohteet

33.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennuskohteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta.

33.2 Tapahtumien järjestäminen

Tapahtumien järjestämistä varten voidaan pystyttää yleisöteltoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Tapahtumien järjestämisellä on aina oltava maanomistajan tai -haltijan lupa ja muut mahdollisesti tarvittavat luvat.

33.3 Rakennuksen tai sen osan vähäiset ylitykset yleisille alueille

Mikäli rakennus voidaan asemakaava-alueella sijoittaa kadun vastaiselle tontin rajalle,

rakennus ja sen rakennusosat saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,2 metriä;
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,5 metrillä. Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,6 metriä.
- tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys enintään 0,3 metriä;
- uudisrakennusten portaat ja luiskat tulee olla tontilla;
- olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiska enintään 1,0 metrillä, milloin uudet portaat ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa ja portaita ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille;
- ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terassien aurinko- ja sadesuojat ja katokset enintään 1,5 metriä;
- myynti-, tiedotus- ja mainoslaite enintään 1,0 metriä.

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

12 Luku RAKENNUSJÄRJESTYKSEN NOUDATTAMINEN

34 § Rakennusjärjestyksen noudattaminen

Tämän rakennusjärjestyksen määräysten valvonta kuuluu sille viranomaiselle, jolla kulloisessakin asiassa on toimivalta.

Rakennusvalvontaviranomainen tai muu toimivaltainen viranomainen voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen säännöksistä ja määräyksistä siinä järjestyksessä kuin rakentamislainsäädännössä on asiasta säädetty. Poikkeaminen edellytyksenä on, ettei se johda rakennusjärjestyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä, eikä naapurin asema poikkeamisen myötä vaarannu.

Rakennusjärjestyksen säännösten ja sen nojalla annettujen määräysten rikkomisesta on voimassa mitä rakentamislaki määrää.

35 § Vähäinen poikkeaminen

Poikkeaminen annetuista säännöksistä voidaan ratkaista rakentamislain 59 § nojalla rakentamisluvan yhteydessä milloin poikkeaminen voidaan katsoa vähäiseksi eikä asemakaavalle asetettuja tavoitteita vaaranneta hanketta kokonaisuutena tarkastellen. Vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on, ettei naapuri vastusta vähäistä poikkeamista.

Asemakaavan mukaisesta rakennusala-alueesta poikkeaminen katsotaan vähäiseksi, mikäli ylitys on enintään puolet. Vähäistä poikkeaminen voi olla myös silloin kun perustellusta syystä poiketaan asemakaavamääräyksissä annetuista rakennuksen ulkomuotoa koskevista määräyksistä (esim. kattokaltevuus).

36 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Rakennusjärjestys saatetaan voimaan Pomarkun kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaiseksi ja rakennusjärjestyksen voimaan tulemisesta on kuulutettu siten kuin kunnallisista ilmoituksista säädetään. Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin mitä mahdollinen muutoksenhaku ei koske).

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kunnanvaltuuston 17.12.2020 (§ 56) hyväksymä ja 1.1.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestys on hyväksytty Pomarkun valtuustossa xx.xx.2026, § xx

Rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2026.