

RAKENNUSJÄRJESTYS

LUONNOS 12.12.2024

PARAINEN

Sisällys

| | |
|---|-----------|
| Johdanto | 7 |
| YLEISTÄ | 8 |
| 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite | 8 |
| 2 § Rakennustapaohjeet | 9 |
| 3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot | 9 |
| 4 § Määritelmiä | 9 |
| RAKENNUSKOHTTEEN RAKENTAMINEN | 12 |
| 5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla | 12 |
| 5.1 § Yleiset määräykset | 12 |
| 5.2 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueilla | 12 |
| 5.3 § Suunnittelijat ja työnjohtajat ja rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu | 13 |
| 5.4 § Tekniset laitteet julkisivussa | 13 |
| 5.5 § Korjausrakentaminen | 13 |
| 6 § Rakennuskohteen sijoittaminen maisemaan | 13 |
| 6.1 § Rakennuskohteen sijoittuminen rakennuspaikalle | 13 |
| 6.2 § Rakennuskohteen korkeusasema | 14 |
| 6.3 § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla | 14 |
| 7 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle | 15 |
| 7.1 § Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille | 15 |
| 7.2 § Rakennukseen kiinnitettävän kevyen suojan tai mainoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille | 15 |
| 8 § Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen | 15 |
| 9 § Vesihuolto | 16 |
| 9.1 § Juomavesi | 16 |
| 9.2 § Jätevesien käsittely | 16 |
| 10 § Jätehuolto | 16 |
| 10.1 § Kiinteistön jätehuolto | 16 |
| 10.2 § Alueelliset keräilypisteet | 16 |
| 11 § Pihamaan johdot ja rakenteet | 16 |
| 12 § Maanalainen rakentaminen | 17 |
| 13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä | 17 |

| | |
|---|-----------|
| 14 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus | 17 |
| 15 § Mainos- ja tekniset laitteet | 17 |
| 15.1 § Yleiset määräykset | 17 |
| 15.2 § Valaistut laitteet | 18 |
| 15.3 § Siirrettävät laitteet | 18 |
| | |
| ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENNETTAESSA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE | 19 |
| | |
| 16 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos ilman poikkeamislupaa | 19 |
| | |
| 17 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset, rakentamisen määrä ja käyttötarkoitus | 19 |
| 17.1 § Yleiset määräykset | 19 |
| 17.2 § Rakennuspaikan koko ja rakennuspaikalle asetetut vaatimukset | 20 |
| 17.3 § Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset | 20 |
| 17.4 § Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikka | 20 |
| 17.5 § Elinkeinon harjoittamisen rakennuspaikka | 21 |
| 17.6 § Puhtaan siirtymän rakennuspaikka | 21 |
| 17.7 § Muut rakennuspaikat | 21 |
| 17.8 § Kerrokset, kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen | 21 |
| 17.9 § Terassit ja räystäät | 22 |
| | |
| 18 § Eläinsuojat | 22 |
| 18.1 § Rakentamisen määrä | 22 |
| 18.2 § Etäisyysvaatimukset | 22 |
| | |
| RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA | 23 |
| | |
| 19 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet | 23 |
| 19.1 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä | 23 |
| 19.2 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen yleiset määräykset | 23 |
| 19.3 § Suojellun rakennuksen määritelmiä | 23 |
| 19.4 § Selvitysvaatimukset | 24 |
| | |
| 20 § Rakentaminen pohjavesialueilla | 24 |
| 20.1 § Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen | 24 |
| 20.2 § Selvitysvaatimukset | 24 |
| 20.3 § Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueille | 24 |
| | |
| 21 § Pilaantunut maaperä | 24 |
| 21.1 § Selvitysvaatimukset | 24 |
| 21.2 § Ilmoitusvaatimus | 25 |
| 21.3 § Määräys | 25 |
| | |
| 22 § Haitalliset yhdisteet | 25 |
| 22.1 § Ilmoitusvaatimus | 25 |
| 22.2 § Selvitysvaatimukset | 25 |
| 22.3 § Määräys | 25 |

| | |
|--|-----------|
| 22.4 § Selvitysvaatimukset | 25 |
| 23 § Melun ja värinän huomioiminen | 26 |
| 23.1 § Yleiset määräykset | 26 |
| 23.2 § Selvitysvaatimukset | 26 |
| LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA | 27 |
| 24 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla | 27 |
| 24.1 § Yleiset määräykset | 27 |
| 24.2 § Pihan rakentaminen | 27 |
| 24.3 § Selvitysvaatimus | 27 |
| 25 § Lintuturvallinen rakentaminen | 28 |
| 26 § Erityismääräykset | 28 |
| PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN | 29 |
| 27 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen | 29 |
| 27.1 § Yleiset määräykset | 29 |
| 27.2 § Korjausrakentamista koskeva erityismääräys | 29 |
| 28 § Piha-alueen korkeusasema | 29 |
| 29 § Pengerrykset ja tukimuurit | 29 |
| 30 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie | 29 |
| 30.1 § Ajoneuvoliittymä | 29 |
| 30.2 § Liikennejärjestelyjen turvallisuus | 30 |
| 30.3 § Pelastustie | 30 |
| 31 § Auto- ja polkupyöräpaikat | 30 |
| 31.1 § Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikumisvälineet | 30 |
| 31.2 § Polkupyöräpaikat | 31 |
| 32 § Jätehuolto ja varastointitilat | 31 |
| 32.1 § Jätehuolto | 31 |
| 33 § Kiinteistön lumet | 31 |
| 34 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet | 32 |
| RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN | 33 |
| 35 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen | 33 |
| 35.1 § Yleismääräys | 33 |
| 35.2 § Selvitysvaatimukset | 33 |
| 35.3 § Purkamistyön toteuttaminen | 33 |

| | |
|---|-----------|
| 35.4 § Tontin siistiminen purkamisen jälkeen | 33 |
| RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUDESTA VAPAUTETUT KOHTEET | 34 |
| 36 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset | 34 |
| 36.1 § Yleismääräys | 34 |
| 36.2 § Aidat ja tukimuurit, meluvallit | 34 |
| 36.3 § Mastot, piiput, tuulivoimalat, pylonit | 35 |
| 36.4 § Aurinkokeräinjärjestelmät | 35 |
| 36.5 § Ilmalämpöpumput | 36 |
| 36.6 § Maalämpö, keräin | 36 |
| 36.7 § Jätevesijärjestelmät | 36 |
| 36.8 § Vesijohdot, viemärijärjestelmä, salaojat, sadevesijärjestelmä | 36 |
| 36.9 § Julkisivuun kiinnitettävät laitteet | 37 |
| 36.10 § Laiturit, aallonmurtajat ja rantaterassit | 37 |
| 36.11 § Rannan rakentaminen | 37 |
| 36.12 § Kasvihuoneet ja kasvutunnelit | 38 |
| 36.13 § Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot | 38 |
| 36.14 § Siilot ja varastointisäiliöt | 38 |
| 36.15 § Liikuteltavat laitteet | 38 |
| 36.16 § Talousrakennukset ja rakennelmat | 39 |
| 36.17 § Aluerakentaminen | 40 |
| 36.18 § Mainokset ja opasteet | 40 |
| 37 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt | 40 |
| 37.1 § Yleismääräys | 40 |
| 37.2 § Julkisivumuutos | 40 |
| 37.3 § Asuinrakennusten terrassien ja parvekkeiden lasittaminen | 41 |
| 37.4 § Savupiiput ja tulisijat | 42 |
| 38 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat puunkaatomisluvat ja muut maisematyöluvat | 42 |
| 38.1 § Puun kaataminen | 42 |
| 38.2 § Täyttäminen, louhiminen, paaluttaminen, kaivaminen | 42 |
| YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA | 43 |
| 39 § Julkinen kaupunkitila | 43 |
| 39.1 § Kadut, torit ja muut liikennealueet | 43 |
| 39.2 § Julkisen kaupunkitilan rakennelmat ja laitteet | 43 |
| 39.3 § Virkistysalueiden rakentaminen | 43 |
| 39.4 § Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit | 43 |
| 39.5 § Tapahtumien järjestäminen | 44 |
| RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT | 45 |
| 40 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen | 45 |
| 40.1 § Työmaan perustaminen ja aitaaminen | 45 |
| 40.2 § Työmaasta tiedottaminen | 45 |

| | |
|---|-----------|
| 40.3 § Säilytettävä puusto | 45 |
| 40.4 § Työmaan siisteys | 45 |
| 40.5 § Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen | 45 |
| 40.6 § Työmaan jätehuolto | 46 |
| 40.7 § Työmaan siistiminen töiden päätyttyä | 46 |
| 40.8 § Katualueen ja muun yleisen alueen kaivulupa | 46 |
| 40.9 § Naapurin alueen, katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen | 46 |
| RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO | 47 |
| 41 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen | 47 |
| 42 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla | 47 |
| 43 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet | 47 |
| 44 § Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat | 47 |
| 44.1 § Käyttöiän määrittäminen | 47 |
| 44.2 § Materiaalivalinnat | 47 |
| 44.3 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen | 48 |
| ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET | 49 |
| 45 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo | 49 |

Johdanto

Parainen on saaristokaupunki ja sijaitsee maan lounaisella rannikkoalueella. Kaupunki koostuu tuhansista saarista ja luodoista, joista rakennettuja on noin 1200. Parainen on yhdistelmä saaristoa, taajamia, maaseutua ja teollisuutta.

Paraisten keskustan kalkkiesiintymä näkyy sekä luonnossa että kulttuurimaisemassa. Luonnon vaihtelevuus, kalliomäet ja niiden välissä rehevät laaksot runsaine kasvillisuuksineen ovat ympäristölle tyypillisiä. Rannat ovat sisäsaaristossa reheviä ja ruovikkoisia, ja siirryttäessä ulkosaaristoon rannat muuttuvat kallioisimmiksi ja kasvillisuus matalammaksi ja karummaksi. Ainutlaatuinen luonto, kalkin ympärille syntynyt teollisuus, edullisiin luonnon olosuhteisiin perustuva maatalous, meren läheisyys ja runsas saaristo ovat vuosisatojen ajan muovanneet Paraisille kulttuurimaiseman, jota haluamme vaalia ja jota toivomme myös rakentajiemme kunnioittavan.

Alue on ollut asuttuna vuosituhansien ajan. Asuminen rannan läheisyydessä on ollut ensiarvoista. Saariston rakentamista on leimannut ankara ilmasto, mikä ajan myötä on myötävaikuttanut rakentamisen laatuun ja rakentamistapaan. Rakennukset ja kyläalueet on pyritty suunnittelemaan siten, että ne tarjoavat parhaan mahdollisen suojan ilmastoa vastaan yhdistettynä hyviin näköaloihin. Kaupungin alueella on erilaisia muinaismuistoja ja valtakunnallisesti arvokkaita alueita, esimerkiksi Parasiten keskustan Vanhan Malmin alue, Kirkkojen ympäristöt Iniöss-, Houtskarissa, Korppoossa ja Nauvossa, Atun kartanon alue ja Kuitian kartanon alue. Lisäksi alueeseen kuuluu Saaristomeren kansallispuisto, sekä UNESCOn biosfäärialue, joka on ainoa laatuaan koko maailmassa.

Saaristoympäristö on ainutlaatuinen ja sen monimuotoisuus saariston eri alueilla on suuri. Rantarakentaminen on toteutettava varoen ja kestävyysnäkökohdat huomioon ottaen. Perinteisessä rakentamisessa kestävyysnäkökohdat on kauttaaltaan asetettu etusijalle, minkä vuoksi näiden ihanteiden on oltava lähtökohtana myös tulevaisuudessa.

Rakennusjärjestyksen tavoitteena on luoda energiatehokas, turvallinen, terveellinen, viihtyisä, sosiaalisesti toimiva elin- ja toimintaympäristö.

Rakennusjärjestyksen tehtävänä on tiedottaa ja ohjata rakentamista koko kaupungin alueella. Rakennusjärjestyksen säännöksillä pyritään mahdollistamaan tilanne, jossa yhdessä kaavoituksen kanssa saadaan aikaan hyvät mahdollisuudet rakentaa toimiva elinympäristö, joka täyttää myös yritystoiminnan tarpeet.

Rakennusjärjestyksessä pyritään ohjaamaan rakentamista ympäristön arvojen huomioon ottavalla tavalla. Kestävien ja pitkäikäisten rakennusmateriaalien käyttöä tukemalla pyritään saavuttamaan laadukasta, pitkäikäistä ja kaunista rakennettua ympäristöä. Tavoitteena on luoda toimivaa, turvallista ja viihtyisää ympäristöä ottaen huomioon myös lasten, ikäihmisten ja erityisryhmien tarpeet.

Maakuntakaava, yleis- ja asemakaavamääräykset, rakennusjärjestys, rakentamistapaohjeet ja muut ohjeet antavat lähtökohdan suunnittelulle rakentamisen sopeuttamiseksi kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin. Rakennusjärjestys ohjaa kaikkea rakentamista, rakennuksia, rakennelmia sekä muita rakennuskohteita.

YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamislain ja asetusten sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Alueilla, joiden yleis- ja asemakaavoissa viitataan rakennusjärjestykseen, on noudatettava voimassa ollutta rakennusjärjestystä seuraavalla tavalla:

Kaavat, joissa sovelletaan 13.1.2005 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen §7:

Lemlahden saaren osayleiskaava 28.4.1997 (ja siihen jälkeinpäin tehdyt muutokset)

Våno-Mielisholmin osayleiskaava 22.10.1993 (ja siihen jälkeinpäin tehdyt muutokset)

Stormälö-Lillmälön osayleiskaava 19.7.1989 (ja siihen jälkeinpäin tehdyt muutokset)

Kaavat, joissa sovelletaan 12.5.2020 hyväksytyyn rakennusjärjestyksen §12 ja §13:

Keskustaseudun osayleiskaava 20.6.1995 (ja siihen jälkeinpäin tehdyt muutokset)

Kuitian osayleiskaava 20.2.1998

Kirjalasaaren osayleiskaava 31.5.1999 (ja siihen jälkeinpäin tehdyt muutokset)

Eteläsaariston rantayleiskaava 27.4.1983 (ja siihen jälkeinpäin tehdyt muutokset)

Nilsbyn-Lielahden alueen osayleiskaava 23.3.1989 (ja siihen jälkeinpäin tehdyt muutokset)

Korppoon eteläisen saariston osayleiskaavan, hyväksytty 3.6.1998

Jurmon kyläkeskuksen osayleiskaavan, hyväksytty 14.12.2000

Eteläisen Nauvon osayleiskaavan, hyväksytty 20.6.995 (+Bodön osalta 4.11.1996)

Houtskarın yleiskaavan, hyväksytty 27.9.2000

Iniön yleiskaavan, hyväksytty 18.9.2000

Nauvon kunnan kirkonseudun alueen rakennuskaava hyväksytty 15.2.1972: noudatetaan Nauvon kunnan 24.6.1971 hyväksymää rakennusjärjestystä

Viittaus

Rakentamislaki 17.4 §

2 § Rakennustapaohjeet

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

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

Paraisten kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen laatimat paikalliset ohjeet on julkaistu kaupungin kotisivuilla.

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

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

Viittaus

Rakentamislaki 66 §, 67 §

4 § Määritelmiä

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

Rantavyöhyke Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan rannan läheisyydessä olevaa vyöhykettä, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhyke on yleensä noin 100 metriä leveä vyöhyke riippuen maaston olosuhteista.

Suunnittelutarve ranta-alueella, alueidenkäyttölaki 72 §

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

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

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

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

Rakennelmiksi luokitellaan kerrosalaltaan alle 7 m²:n kevytrakenteiset rakennuskohteet, kuten vajat, kasvihuoneet, huvimajat, kylpytynnyrit, kesäkeittiöt, leikkimökit, katokset ja jätesuojat. Lisäksi laitteet, kuten puistomuuntamot ja muut vastaavat laitteet ovat rakennelmia. Rakennelma ei yleensä kuluta kerrosneliöihin tarkoitettua rakennusoikeutta.

Katos (RakL HE) on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

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

Vapaa-ajanasunnolla tarkoitetaan osavuotiseen tai ympärivuotiseen virkistys- ja vapaa-ajankäyttöön tarkoitettua asuntoa.

Majoitusrakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jota voidaan käyttää lyhytaikaiseen majoittumiseen ja jonka asukkaat vaihtuvat jopa päivittäin.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli kolmasosa on saunaa palvelevia tiloja (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone yms.). Rakennuksessa voi olla takka, mutta ei ruuanlaittomahdollisuutta.

Vierasmajalla tarkoitetaan rakennusta, jossa ei ole ruuanlaittomahdollisuutta eikä saunaa. Rakennuksessa voi olla lämmitys ja se voi olla eristetty.

Talousrakennuksella tarkoitetaan rakennusta, joka kuuluu päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin. Talousrakennus voi olla varasto, autosuoja, sauna, vierasmaja tai muu vastaava päärakennuksen käyttötarkoitusta palveleva rakennus. Talousrakennus voi olla lämmitetty tai kylmä.

Pihapiirillä tarkoitetaan rakennuksia, jotka muodostavat ehjän toiminnallisen kokonaisuuden.

Rakennusalalla tarkoitetaan kaavassa merkittyä rakennusten ja katosten sijoittumiseen tarkoitettua alaa.

Pohja-alalla tarkoitetaan rakennuksen maasta varaamaa pinta-alaa.

Kerrosala lasketaan ulkoseinien ulkomittojen mukaisesti, yli 1,6 metriä korkeat tilat mukaan lukien. Tarkemmat laskentaohjeet löytyvät RT-kortistosta.

Kokonaisalaa käytetään rakennustietojen siirtämisessä valtion tietokantaan.

Bruttoala on kaikki lämmitetyt ja kylmät ulkoseinien rajaamat tilat yhteenlaskettuna, myös alle 1,6 metriä matalat sisätilat.

Huoneistoala ilmoitetaan asuinhuoneistoissa ja se lasketaan erillisen RT-kortiston ohjeen mukaan.

Räystääs on rakennuksen ulkoseinän ulkopuolella oleva rakennuksen seinää suojaava katon osa, yleensä noin 0,6 metriä leveä, korkeintaan 1,2 metriä leveä. Tätä leveämmät räystäät lasketaan koko leveydeltään katoksiksi.

Ullakko on rakennuksen ylimmän kerroksen päällä oleva ei täyskorkea kerros.

Kellari on rakennuksen alimman kerroksen alla oleva pääosin maanalainen tila.

Kiinteistörasite on kiinteistön oikeus käyttää toisen kiinteistön aluetta (polku, tie, veneväylä, muu kulkuyhteys; auto- tai venepaikka tms).

Rakennusrasite on kiinteistön oikeus käyttää toisen kiinteistön rakennelmia tai rasittaa toista kiinteistöä rakennelmilla.

Tontti on asemakaava-alueella kaavan mukainen kiinteistö, joka on muodostettu tontiksi.

Rakennuspaikka voi olla tontti tai kiinteistö tai osa kiinteistöstä, joka on osoitettu kaavassa tai muutoin todettu sopivaksi rakennuspaikaksi.

Viittaus

[Rakentamislaki 2 §](#)

RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN

5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

5.1 § Yleiset määräykset

Rakennuspaikkaa valittaessa ja rakennusta suunniteltaessa on otettava huomioon maaston muodot, olemassa oleva ympäristö ja rakennuskohteet.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja värikyseen. Uudisrakennus ja laajennus on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että maiseman ja rannan luonnonmukaisuus ja siluetti säilyvät, tai siten, että luodaan tai säilytetään sopusointuinen rakennettu ympäristö.

Avoimet maastot ja jyrkänteet eivät yleensä sovellu rakennuspaikoiksi. Erityisesti rannan läheisyydessä tulee kasvillisuutta säilyttää rakentamisen ja rannan välissä.

Rakennuspaikan kasvillisuus, arvokkaat reuna-alueet, merkittävät luonnon kauneusarvot ja erikoiset luonnonesiintymät, kuten siirtolohkareet, yksittäiset puut avoimilla paikoilla ja muut vastaavat luonnonerikoisuudet, on säästettävä.

Rakennuspaikka tulee liittää sopivin istutuksin ympäröivään maisemaan. Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Kyläalueilla rakentaminen on sovitettava kylän ominaiseen rakennustapaan. Uudis-, lisä- ja korjausrakentamisen tulee sopeutua ympäröivän alueen rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värikyksen sekä julkisivujäsentelyn osalta. Erityisesti asiaan on kiinnitettävä huomiota alueilla, joilla rakennuskanta on muodostunut yhtenäiseksi. Talousrakennuksen suunnitteluun ja sopeuttamiseen päärakennukseen on myös kiinnitettävä huomiota. Rakennuspaikalla rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa ympäristökuvaltaan harmoninen kokonaisuus.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko rakennuspaikka rakennushankkeen toteuttamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset-, historialliset- ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.

5.2 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueilla

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

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

Rakennuskohteiden tulee olla värisävyltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.

5.3 § Suunnittelijat ja työnjohtajat ja rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuskohde suunnitellaan ja rakennetaan säännösten ja määräysten mukaisesti suunnittelijoiden sekä vastaavan työnjohtajan avulla.

Rakennuskohteet tulee suunnitella ja suunnittelu dokumentoida. Rakennuskohteet tulee toteuttaa suunnitelmien mukaisesti.

Viittaus

Rakentamislaki 91 §, 92 §, 93 §, 94 §, 96 §, 97 §, 98 §

5.4 § Tekniset laitteet julkisivussa

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

Laitteiden äänitaso tulee suunnitella ympäristö huomioiden.

Viittaus

35/30 dB LAeq asumistiloissa, myös naapurin

5.5 § Korjausrakentaminen

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa rakennuskohteen kunnosta ja käytettävyydestä sekä sen turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

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

Julkisessa rakennuksessa ja asuin-, majoitus- tai työpaikkarakennuksessa olevan terveyshaitan korjaaminen edellyttää kuntotutkimuksen tekemistä ennen korjaussuunnitelmien laatimista ja rakentamislupaa.

Viittaus

Rakentamislaki 142 §, 140 §, 141 §

6 § Rakennuskohteen sijoittaminen maisemaan

6.1 § Rakennuskohteen sijoittuminen rakennuspaikalle

Rakennuskohteiden, rakennusten ja katosten tulee sijaita asemakaava-alueella rakennusalalla ja yleiskaava-alueella rakentamiseen tarkoitettulla alueella ja kaavoittamattomalla alueella päärakennuksen kanssa samassa pihapiirissä. Jos kaavassa ei muuta määrätä, niin rakennuksen, rakennelman ja laiturin tulee sijaita vähintään 4 metriä naapurin kiinteistön rajasta ja 8 metriä naapurin rakennuksesta.

Rakennuskohteen tulee sijaita 20 metriä yleisen tien keskilinjasta ja 12 metriä yksityisen tien keskilinjasta. Rakennuksen ja rakennelman tulee sijaista 15 metriä keskiveden mukaisesta

rantaviivasta ja yli 30 m²:n rakennuksen tai rakennelman 40 metriä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Sauna, korkeintaan 30 m²:n , voidaan rakentaa 15 metrin päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Jos sauna on korkeintaan 20 m², niin se voi sijaita vähintään 10 metrin päässä rantaviivasta.

Vierasrasmaja voidaan rakentaa vähintään 25 metrin päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Alle 15 metrin päässä rantaviivasta voi myös sijaita yksi alle 7 m²:n vaja ja kylpytynnyri. Etäisyyksistä voidaan poiketa vain erityisestä syystä rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi omalla kiinteistöllä olevaa rakennusta tai toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla.

6.2 § Rakennuskohteen korkeusasema

Rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Lisäksi rakennuksen tulee sopeutua ympäristön rakennusten, maaston, kunnallistekniikan ja katupinnan korkeusasemaan. Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa olemassa olevaan ympäristöön. Maisemassa näkyvien korkeiden tulpien tai sokkelin varaan rakentamista on vältettävä.

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

Alin suositeltava lattian rakentamiskorkeus Paraisilla on +2,40 m N Par -järjestelmässä (+2,88 m N2000-järjestelmässä). Pitkien ja matalien lahtien päässä on lisättävä veden kallistumisesta aiheutuva lisä. Jos tarkempia laskelmia ei ole, käytetään arvoa 30 cm. Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan voidaan edellä mainitusta poiketa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä vain erityisestä syystä.

6.3 § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

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

Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

Rakennettaessa ranta-alueelle rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee riittävässä määrin ottaa huomioon vedenkorkeuden vaihtelut.

7 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

7.1 § Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin, kadun tai muun yleisen alueen vastaiselle rajalle, voidaan rakenteen osa, routaeristeet, räystäät, erkkerit, parvekkeet, salaojat, perustukset ja muut tekniset laitteet tai yleisen liike- tai muun näihin verrattavan rakennuksen pääsisäänkäynnin suojakatos ulottaa katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle erikseen sovitusti maanomistajan kanssa. Sopimuksen perusteella hakijan tulee hakea rasitteen perustamista rakennusvalvontaviranomaiselta.

Rajan ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Rakennus tulee aina rakentaa kiinteistön rajojen sisäpuolelle.

7.2 § Rakennukseen kiinnitettävän kevyen suojan tai mainoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Sijoitettaessa tontille myynti-, tiedotus-, mainos- tai muuta vastaavaa laitetta, ikkuna- tai ovimarkiisia, terassin aurinko- tai sateensuojaa tai vastaavaa tulee noudattaa seuraavaa:

- Rakennukseen kiinnitettävä markiisi tai vastaava rakennelma saa ulottua 0,6 metriä tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle, sillä edellytyksellä, että maanpinnan ja laitteen alimman osan välinen vapaa korkeus on vähintään 2,4 metriä.
- Laitte on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata alla tai vieressä sijaitsevan liikenneväylän käyttöä.
- Laitteen on sovelluttava rakennukseen ja ympäristöön.
- Laitte on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on välittömästi poistettava.

8 § Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

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

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,5 metriä, jolloin sen leveys saa olla enintään 1/3 julkisivun pituudesta. Kuisti ei saa kuitenkaan ulottua 4 metriä lähemmäksi naapuritontin tai -rakennuspaikan rajaa.
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava rakenteellinen asia

Rajan ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

Tontin tai rakennuspaikan vahvistetun rakennusruudun rajan yli ulottuvat erkkerit ja muut rakennusalaan laskettavat ulkonemat eivät kuitenkaan saa lisätä sallittua kerrosalaa.

Katonlape, joka on lähempänä kuin 2 metriä naapurin rajaa tai katualuetta tulee varustaa lumiestein.

9 § Vesihuolto

9.1 § Juomavesi

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liityttävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoverkoston. Toiminta-alueen ulkopuolella lupahakemuksessa on osoitettava riittävän ja laadullisesti hyvän juomaveden saannin mahdollisuus.

9.2 § Jätevesien käsittely

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistön on liityttävä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Toiminta-alueen ulkopuolella on noudatettava ympäristönsuojelun lainsäädäntöä ja -määräyksiä.

10 § Jätehuolto

10.1 § Kiinteistön jätehuolto

Kiinteistön jätehuollolle on esitettävä paikka jo rakennuslupavaiheessa asemapiirroksessa. Yksittäinen jäteastia, korkeintaan 660 l, on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän ja jätekatos vähintään 8 metrin päähän asuin- tai työpaikkarakennuksesta.

Kiinteistön jätehuolto, jätteiden keräily- ja välivarastointipaikat sekä jätteiden käsittelypaikat, tulee toteuttaa ja varustaa siten, että jätehuollosta ja jätteiden käsittelystä ei aiheudu ympäristön, maaperän, vesistön tai pohjavesien pilaantumisvaaraa. Jätteiden keräily- ja välivarastointipaikat ja -säiliöt sekä jätteiden kompostointi kiinteistöllä tulee toteuttaa siten, että haittaeläimien pääsy niihin estetään.

Kiinteistön jätehuollon järjestämistä koskevat yksityiskohtaiset määräykset annetaan kunnallisissa jätehuoltomääräyksissä.

Asuintalon yhteydessä oleva jätehuoltopiste on pyrittävä rajaamaan aidalla tai istutuksin.

10.2 § Alueelliset keräilypisteet

Alueelliset keräilypisteet tulee toteuttaa liikenneturvallisesti.

11 § Pihamaan johdot ja rakenteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat johdot ja rakenteet on selvitettävä suunnittelun yhteydessä.

Yleiselle alueelle rakennettavista rakenteista, laitteista, johdoista ja kaapeleista on toimitettava tarkepiirustukset kaupungille kahden (2) viikon kuluessa työn päättymisestä.

12 § Maanalainen rakentaminen

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

Maanalainen rakennusosa lasketaan kerrosalaan, jos se on kerroksen ulkoseinälinjan ulkopuolella.

13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä

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

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

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

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

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

14 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa. Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

15 § Mainos- ja tekniset laitteet

15.1 § Yleiset määräykset

Rakennuspaikalle tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.

Laitte on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen tai naapuri alueen käyttöä ja kunnossapitoa.

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

15.2 § Valaistut laitteet

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus. Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia. (42 §, yli 2 m² aina lupa)

15.3 § Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatielle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalankulkuun varatuille alueille, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 2 metriä.

ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENNETTAESSA ASEMAKAAVA- ALUEEN ULKOPUOLELLE

16 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos ilman poikkeamislupaa

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä, kun rakennuspaikka täyttää seuraavat ehdot:

1. Rakennuspaikan pinta-ala on ranta-alueella vähintään 5 000 m² ja ranta-alueen ulkopuolella vähintään 3 000 m²
2. Rakennuspaikalle on ympärivuotinen kiinteä tieyhteys tai lautta- tai yhteysalusyhteys
3. Rakennuspaikalle ei aiheudu tulvan vaaraa
4. Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
5. Rakennuspaikan läheisyydessä on muuta vakituista asumista
6. Palvelut sijaitsevat kohtuullisella etäisyydellä rakennuspaikasta
7. Rakennuspaikalla noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä

17 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset, rakentamisen määrä ja käyttötarkoitus

17.1 § Yleiset määräykset

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

Muutos-, jälleenrakennus-, peruskorjaus- ja vähäisiä laajennustöitä voidaan tämän pykälän vaatimuksista riippumatta suorittaa, jos rakennuspaikka pysyy samana ja jos se muilta osin täyttää rakentamislain 45 ja 46 §:n vaatimukset.

Ennakoimattoman tapahtuman seurauksena tuhoutuneen rakennuksen jälleenrakentaminen on aina sallittua tämän rakennusjärjestyksen määräysten estämättä, sikäli kuin rakennus täyttää voimassa olevassa lainsäädännössä asetetut vaatimukset.

Oikeusvaikutteisesti yleiskaavoitettujen ja asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella talousrakennusten, katosten ja rakennelmien rakentaminen päärakennuksen kanssa samaan

pihapiiriin on mahdollista sen jälkeen, kun päärakennuksen rakentaminen on aloitettu tai päärakennus on jo olemassa.

17.2 § Rakennuspaikan koko ja rakennuspaikalle asetetut vaatimukset

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla **vähintään 3 000 m² ja ranta-alueella 5 000 m²**.

Alle 10 000 m²:n suuruisille saarille ei voida muodostaa rakennuspaikkoja.

Rannalle muodostettavalla uudella rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 metriä rantaviivaa.

17.3 § Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus on korkeintaan 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asutokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen rakennuksen, joista toisen asunnon tulee olla sivuasunto. Asutokäyttöön tarkoitettun rakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m², josta sivuasunnon osuus saa olla enintään 80 m².

Sivuasunnon saa myös sijoittaa erilliseen rakennukseen, mutta samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Sivuasuntoa ei voi rakentaa rantavyöhykkeelle.

Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa tarpeellisia talousrakennuksia ja/tai sellaisia harraste- ja työtiloja, jotka eivät aiheuta ympäristölle haittaa, yhden saunan, yhden vierasmajan ja yhden savusaunan. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m², josta saunarakennuksen suurin sallittu kerrosala on 30 m², erillisen savusaunan 15 m² ja vierasmajan 25 m². Sivuasuntoa, vierasmajaa, saunaa ja muita talousrakennuksia ei saa lohkoa erilliseksi rakennuspaikaksi.

Työtilojen/elinkeinon harjoittamiseen tarkoitettujen tilojen (työ-, myymälä- ja toimistotilojen) osuus voi olla 30 % rakennuspaikan sallitusta kerrosalasta. Elinkeinon harjoittaminen ja toiminta ei saa häiritä asumista tai naapureita. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristön pilaantumista eikä häiriötä naapurustolle eikä sen yhteydessä saa olla rumentavaa varastointia. Rakennuspaikan tulee olla liikenteellisesti sopivalla paikalla toimintaan nähden. Työtiloja/elinkeinon harjoittamiseen tarkoitettuja tiloja ei saa lohkoa erilliseksi rakennuspaikaksi.

Yhden venevajan (veneiden säilytyspaikan) rakentaminen rannalle perinteiseen saaristolaistyylisiin on sallittua, kun se on perusteltua elinkeinon tai ammatin harjoittamisen kannalta tai olemassa olevan kulttuurimaiseman täydentämiseksi ja ylläpitämiseksi taikka vakinaisen asuinpaikan yhteyteen. Rakennuksen koko ja harjan korkeus tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Yli 50 m² ylittävä katoksen ala lasketaan kerrosalaan pientalon rakennuspaikalla ja muilla rakennuspaikoilla yli 120 m² ylittävä osa lasketaan kerrosalaan.

17.4 § Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikka

Kaupunki on jaettu kahteen (alueeseen) vyöhykkeeseen, sisäsaaristoon sekä ulkosaaristoon, karttaliite 1.

Sisäsaaristossa rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on enintään 335 m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, on rakennusoikeus korkeintaan 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 335 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksihuoneistaisen vapaa-

ajanasunnon, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan ja yhden savusaunan sekä kolme muuta talousrakennusta.

Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 200 m², saunarakennus 30 m² ja vierasmaja 25 m². Lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80 m². Sallitun

kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15 m².

Ulkosaariston rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 280 m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus on korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 280 m². Rakennuspaikalle voi rakentaa yhden yksihuoneistoisen vapaa-ajanasunnon, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan ja yhden savusaunan sekä kaksi muuta talousrakennusta.

Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 150 m², saunarakennus 25 m² ja vierasmaja 25 m² sekä lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80 m². Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15 m².

17.5 § Elinkeinon harjoittamisen rakennuspaikka

Kokonaisrakennusoikeus on korkeintaan 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Elinkeinon harjoittamiseen tulee varata riittävän suuri maa-alue. Toiminta ei saa häiritä ympärillä olevaa asumista eikä alentaa oman rakennuspaikan arvoa.

17.6 § Puhtaan siirtymän rakennuspaikka

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueilla ulkopuolella on 5 000 m² ja sen rakennusoikeus on korkeintaan 10 % pinta-alasta.

17.7 § Muut rakennuspaikat

Jos rakennusoikeutta ei ole määritelty tai rakennuspaikka ei kuulu mihinkään yllä mainittuun kategoriaan, on rakennusoikeus 6 % rakennuspaikan pinta-alasta.

17.8 § Kerrokset, kellari- ja ullakotilojen rakentaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen ja rakennelman pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön. Lisäksi pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan rakentaa kahteen kerrokseen, sen käyttötarkoituksen ja soveltuminen rakennettuun ympäristöön huomioon ottaen on mahdollista.

Talousrakennuksessa tiloja voi olla kuitenkin vain yhdessä kerroksessa sekä kellarissa tai ullakolla.

Ranta-alueilla rakennuksessa voi olla tiloja vain yhdessä kerroksessa ja sen lisäksi vain ullakolla tai kellarissa.

17.9 § Terassit ja räystäät

Rakennuksessa on hyvä olla räystäät suojaamassa rakennusta paahteelta ja sateilta. Räystääs voi olla enintään 1,2 metriä leveä. Tätä leveämmät räystäät ovat katettuja terasseja.

Katettuja terasseja saa olla maksimissaan puolet (50 %) maantasokerroksen pinta-alasta. Tätä suuremmat katetut terassit lasketaan kerrosalaan.

18 § Eläinsuojat

18.1 § Rakentamisen määrä

Eläinsuojan rakentaminen on sallittua pääasiallisesti asemakaava-alueen ulkopuolelle. Lemmikeille tarkoitettujen suojien lisäksi asemakaavoitetulle alueelle voi tilapäisesti sijoittaa kesän ajaksi suojia esimerkiksi lampaille tai kanoille ja ulkoilualueita tarkoitukseen sopiville, kun eläinten pidosta ei aiheudu ympäristölle tai terveydelle haittaa.

Asemakaava-alueen ulkopuolelle, yli 5 000 m²:n rakennuspaikalle, saa rakentaa eläinsuojan tai eläinten ulkoilun alueen, 1–3 hevosen tai ponin tallin tai muun eläimen suojan (esim. lehmän, lampaan, alpakan, kanojen, kukkojen, strutsien), koirametsän tai muun vastaavan alueen, mikäli rakennuspaikka on siihen sopiva ja ulkotarha- ja laidunalueet ja muut määräykset tämän mahdollistavat. Ulkotarha- ja laidunalueiden tulee sijaita riittävällä etäisyydellä (§ 18.2) talousvesikaivoista, valtaojista, naapureista ja vesistöistä.

Alle 2 hehtaarin kokoiselle kiinteistölle ei saa sijoittaa navettaa, sikalaa, hevostallia tai muuta vastaava eläinsuojaa isoille kotieläimille.

Eläinten pitämisessä tulee noudattaa lisäksi ympäristönsuojelulainsäädäntöä ja Ruokaviraston ja terveystarkastajan ohjeita.

18.2 § Etäisyysvaatimukset

Eläinsuojia koskevista etäisyys- ja sijoittamisvaatimuksista sekä lannan käsittelystä ja varastoinnista säädetään tarkemmin ympäristönsuojelumääräyksissä sekä asetuksilla VNA 1250/2014 ja 1328/2013.

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

Viittaus

Valtioneuvoston asetus eräiden maa- ja... 1250/2014 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX®

RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

19 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

19.1 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) Museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) rakennusperintölailla suojellut rakennukset
- 3) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- 4) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 5) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 6) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, joissa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 7) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet

19.2 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan ja rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa arvokkaalla ympäristöalueella tai kun muutetaan tai korjataan arvokasta rakennuskohdetta

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden (materiaalit, mittasuhteet, aukotus, värytykset, tyyli).

19.3 § Suojellun rakennuksen määritelmää

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

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

19.4 § Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on tontin mahdolliset kulttuuriarvot selvitettävä.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai -kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on sen käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamiseksi oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Kun toimenpide kohdistuu ns. Paraisten keskustassa olevaan Vanhan Malmin alueeseen, tarvitaan Vanhan Malmin toimikunnan lausunto.

20 § Rakentaminen pohjavesialueilla

20.1 § Pohjaveden suojele ja pilaantumisen estäminen

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

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

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

20.2 § Selvitysvaatimukset

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.

20.3 § Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueille

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää rakentamisluvan lisäksi vesilain mukaista lupaa.

21 § Pilaantunut maaperä

21.1 § Selvitysvaatimukset

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava.

Kun rakennuslupaa haetaan alueelle, joka saattaa olla pilaantunut, hakijan on liitettävä hakemukseen selvitys maaperän laadusta sekä selvitys toimenpiteistä, joihin on tämän johdosta ryhdyttävä.

Pilaantuneen maan käsittelystä ja sitä koskevista lupa-asioista päättää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

21.2 § Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

21.3 § Määräys

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

22 § Haitalliset yhdisteet

Jos rakennuspaikka sijaitsee radonpitoisella alueella tai jos täyttömaa sisältää radonpitoista materiaalia, on rakennuksen rakenteita suunniteltaessa varmistuttava siitä, ettei radon pääse rakennuksen sisätiloihin.

22.1 § Ilmoitusvaatimus

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

22.2 § Selvitysvaatimukset

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

22.3 § Määräys

Jos maaperän puhtautta ei pystytä tutkimuksin selvittämään, voi rakennusvalvontaviranomainen määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelun keinoin, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

22.4 § Selvitysvaatimukset

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

23 § Melun ja tärinän huomioiminen

23.1 § Yleiset määräykset

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

Rakennuksen suunnittelussa, rakentamisessa ja korjaamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuksesta lähtevän melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus ja ympäristö huomioiden.

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

23.2 § Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätaasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Rakennettaessa tie- tai katumelualueille tulee tarvittaessa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Suunniteltaessa rakennukseen ulkoisia teknisiä laitteita, on niiden soveltuvuus ja toimivuus kyseisellä paikalla varmistettava.

Suunnittelijan on selvitettävä ja varmistettava suunnittelemansa soveltuminen rakennuspaikalle.

LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

24 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

24.1 § Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

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

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

Rantavyöhykkeellä on aina säilytettävä puustoa suojaamassa rakennuksia. Rakennuksista ja rakennelmista vapaaksi jätettävä alue rannalla tulee olla leveydeltään 15 metriä keskiveden mukaisesta rantaviivasta, määräys ei koske venevajaa, yhtä alle 7 m² rakennelmaa tai kylpytynnyriä.

24.2 § Pihan rakentaminen

Rakentamattomat rakennuspaikan osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista. Asuinrakennuspaikalla tontin rakentamattomasta piha-alueesta tulee olla vähintään puolet vettä läpäisevää materiaalia.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla kasvuvyöhykkeelle soveltuvia, mielellään etenkin kotoperäisiä lajeja.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle eikä rasitealueille.

Pihamaan pintamateriaalit on esitettävä asemapiirroksessa. Säilytettäväksi tarkoitetut rakennuspaikan alueet on suojattava työmaa-aikana hyvin.

24.3 § Selvitysvaatimus

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

25 § Lintuturvallinen rakentaminen

Rakennuskohteen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden ja -seinien, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuskohteen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne ohjaa lintuja törmäämään lasiin.

26 § Erityismääräykset

Peltoalueilla maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Avoimen peltoalueen, näkyvän maaston ja kallion korkeimpien kohtien käyttämistä rakennuspaikkana tulee välttää.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

Rantavyöhykkeelle on jätettävä suojaavaa kasvillisuutta ja puustoa hakkuiden ja rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään 10 % tontin pinta-alasta.

PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

27 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

27.1 § Yleiset määräykset

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

27.2 § Korjausrakentamista koskeva erityismääräys

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

28 § Piha-alueen korkeusasema

Pihamaan korkeusasemaa asemakaava-alueella ei saa muuttaa ilman maisematyölupaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

29 § Pengerrykset ja tukimuurit

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

Pengertämistä tai luiskaamista tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Pengerrykset ja luiskaamiset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin. Pintavedet tulee käsitellä omalla rakennuspaikalla.

Tontin tai rakennuspaikan luiskaaminen muulle kuin oman kiinteistön puolelle on kielletty, jos siitä ei ole erikseen sovittu maanomistajan kanssa. Mikäli tontin luiskaamiseen on saatu lupa, on tontin tasaus ja luiskaus esitettävä rakennuslupavaiheessa asemapiirroksessa.

30 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

30.1 § Ajoneuvoliittymä

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

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se on tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta perusteltua.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Asemakaava-alueilla

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä.

30.2 § Liikennejärjestelyjen turvallisuus

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

Autoilla on kääntymismahdollisuus omalla rakennuspaikalla, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarannu.

Rakennuspaikan omistaja tai haltija vastaa siitä, että portit, aidat ja aidanteet eivät aiheuta liikenneturvallisuudelle vaaraa.

30.3 § Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä. Pelastustielle tontin sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi. 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.

31 § Auto- ja polkupyöräpaikat

31.1 § Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden ja paikoista vähintään 10 % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi.

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

Esteettömyys

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

31.2 § Polkupyöräpaikat

Rakennuspaikalta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja niiden tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

Asemakaava-alueilla

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

Asuinrakennukset

Asuinkerrostalo- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka asuntojen kerrosalan 50 k-m²:ä kohden. Osan paikoista tulee sijaita pihatasossa olevassa katetussa ja lukittavassa tilassa ja ulkona sijaitsevien pihapaikkojen tulee olla (runko)lukitsemisen mahdollistavia.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava tilaa myös erikoispyörille.

Työ-, kokoontumis- ja liiketilat

Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 50 k-m²:ä kohden. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille. Polkupyöräpaikoista osa on rakennettava katetuiksi ja (runko)lukitsemisen mahdollistaviksi.

32 § Jätehuolto ja varastointitilat

32.1 § Jätehuolto

Jätteen keräysvälineiden, jätekatosten ja -aitausten, kompostien ja kompostoreiden tulee sijaita omalla kiinteistöllä eivätkä ne saa rumentaa ympäristöä. Niitä ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Keräysvälineet ja jätekatokset ja -aitaukset tulee paloturvallisuus huomioiden sijoittaa yhden perheen 4 metrin etäisyydelle pientaloista ja paritaloista tai palo-osastoida. Tätä suurempi keräysvälineiden määrä edellyttää 8 metrin etäisyyttä tontilla olevista rakennuksista ja katoksista.

Kompostit ja kompostorit on sijoitettava 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

33 § Kiinteistön lumet

Rakennuspaikalta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa. Lumen sulamisvedet tulee käsitellä oman kiinteistön puolella tai ohjata hulevesijärjestelmään.

34 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

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

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

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin, eikä veden johtamisesta saa aiheutua haittaa naapureille. Maanvaraisesti rakennettavan alapohjan salaojan ja alapohjan sorastukseen käytettävän soran laadusta (kapillaarisuus) tulee hankkia selvitys.

Liityttäessä hulevesiverkostoon tulee ennen liittämistä pyytää katselmus kaupungin hulevesiverkostosta vastaavalta toimijalta (Tekniikka ja kiinteistöt).

Salaojat on tarkastettava vastaavan työnjohtajan toimesta ennen niiden peittämistä. Tarkastuspöytäkirja on pyydettyessä näytettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennus on varustettava räystäskourulla ja tarpeellisella määrällä syöksytorvia. Syöksytorvi saa ulottua enintään 20 cm:n päähän julkisivun pinnasta. Syöksytorvesta vesi on johdettava tarkoituksenmukaisella tavalla eteenpäin hulevesiverkostoon tai maastoon, mikäli hulevesiverkostoa ei ole.

Selvitysvaatimukset

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

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

RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

35 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

35.1 § Yleismääräys

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

Rakennuksen purkamiseen tarvitaan purkamislupa (asemakaava-alueella, tai jos niin määrätään, yleiskaava-alueella tai rakennuskieltoalueella) tai purkamisilmoitus.

Viittaus

RL 55 §, 56 §

35.2 § Selvitysvaatimukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä edellyttää, että hakija toimittaa pätevän asiantuntijan laatiman selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

35.3 § Purkamistyön toteuttaminen

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

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

35.4 § Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

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

RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUDESTA VAPAUTETUT KOHTEET

36 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

36.1 § Yleismääräys

Rakentamisessa tulee noudattaa lakia, asetuksia, määräyksiä, ohjeita ja hyvää rakentamistapaa, niissäkin tapauksissa, joissa rakentamislupaa ei tarvitse hakea. Suunnitelmat on laadittava rakentamislain mukaisesti ja pätevän suunnittelijan toimesta. Huomioon on otettava esimerkiksi maisemaan sopiminen, kaavan osoittama tai rakennusjärjestyksen määrittelemä rakennuspaikka, poistumistiet, rakennusmateriaalit ja niiden yhteen sopiminen, käyttöturvallisuus, portaat, kaiteet, katon suojaruusteet, pinta- ja salaojavesien hallinta, routasuojaus niitä koskevien määräysten mukaisesti.

Rakennuskohteen, rakennuksen tai rakennelman laajentaminen niin, että sen kerrosala on kokonaisuudessaan alle 30 m² (jos se on sallittua kaavassa, rakennusoikeutta on jäljellä ja paikka on sopiva... yms), ei tarvitse rakentamislupaa. (huom! kerrosala korkeintaan 29 m²)

Määräys koskee myös käyttötarkoituksen muutosta alle 30 m²:n rakennuskohteissa, esim. varaston muuttamista kanalaksi, tai katoksen varastoksi, jos se on sallittua kaavassa, rakennusoikeutta on jäljellä ja paikka on sopiva.

Kantavien rakenteiden vaihtaminen tai uusiminen on rakentamislupa-asia, paitsi jos korjaus koskee alle 30 m²:n rakennusta tai rakennuskohdetta, lupaa ei tarvita.

Asemakaava-alueella sijaitsevaan asuinrakennukseen sijoitettavan tulisijan ja piipun rakentaminen on luvanvaraista.

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

Viittaus

Rakentamislaki 42 §, rakentamislupaa edellyttävät kohteet

36.2 § Aidat ja tukimuurit, meluvallit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaalin, muodon ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan/kaupunkikuvaan.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle. Aita ei saa olla vaarallinen liikenteelle, ihmisille tai eläimille. Asemakaavamääräyksiä tulee noudattaa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun

- 1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen maanpinnasta on 1,6 metriä, (tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,6 metriä)
- 2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus maanpinnasta on 2 metriä
- 3) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus maanpinnasta on 2 metriä
- 4) istutettavan aidan oksat pysyvät omalla puolella kiinteistöä eivätkä aiheuta näkemäestettä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaan tontin puolelle sijoittuvan katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvan aidan rakentaminen, kun kadun/tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ja

- 1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen maanpinnasta on 1,6 metriä
- 2) puiston ja muiden alueiden vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen maanpinnasta on 1,6
- 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus maanpinnasta on 2 metriä
- 4) muiden kiinteistöjen/tonttien aidan enimmäiskorkeus maanpinnasta on 2 metriä
- 5) istutettavan aidan oksat pysyvät omalla puolella kiinteistöä eivätkä aiheuta näkemäestettä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu katu- ja yleisen alueen suunnitelmassa hyväksytty meluvalli tai meluaita.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus aidan luvanvaraisuudesta ei koske Vanhan Malmin aluetta.

36.3 § Mastot, piiput, tuulivoimalat, pylonit

Luvanvaraisuudesta vapautetun maston, piipun, pylonin tai tuulivoimalan on sijaittava vähintään 2 kertaa korkeutensa verran naapurikiinteistön rajasta. Asemakaava-alueella mastot, piiput ja tuulivoimalat voidaan sijoittaa vain niille osoitetulle alueelle.

36.4 § Aurinkokeräinjärjestelmät

Yleismääräykset

Aurinkokeräinjärjestelmien tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä aurinkokeräinjärjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle tai katonlapeelle.

Aurinkokeräimien pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle tai julkisivuun sijoitetut aurinkokeräinjärjestelmät, joiden pinta-ala on alle 50 m².

36.5 § Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa julkisivuun siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

36.6 § Maalämpö, keräin

Luvanvaraisuudesta on vapautettu maalämmön pintajärjestelmän rakentaminen oman kiinteistön puolelle maa- tai vesialueelle. Pohjavesialueelle ei voi rakentaa maalämpöjärjestelmiä. Maalämpökaivo on rakentamisluvan varainen toimenpide.

36.7 § Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, uusiminen tai korjaaminen, kun rakennuksessa on kantovesi ja kuivakäymälä, kun rakennuksessa ei ole vesikalusteita tai paineellista vesijohtoa ja kun se sijoittuu muualle kuin asemakaava-, pohjavesi- tai ranta-alueelle.

36.8 § Vesijohdot, viemärijärjestelmä, salaojat, sadevesijärjestelmä

Luvanvaraisuudesta on vapautettu, kun korjataan olemassa olevaa vesijohto-, viemäri- tai hulevesijärjestelmää tai uusitaan järjestelmä samanlaiseksi käyttöiän päätyttyä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistön hulevesijärjestelmän korjaaminen tai rakentaminen. Hulevedet tulee pyrkiä viivyttämään ja käsittelemään omalla kiinteistöllä. Jos on olemassa kunnan rakentama hulevesijärjestelmä, tulee siihen liittyä.

Tontilla tulee olla vähintään yksi pintavesikaivo, tarvittaessa useampia.

Kiinteistön hulevesijärjestelmän toimivuus tulee suunnitella. Ympäristönsuojeluviranomainen voi hakemuksesta myöntää poikkeuksen hulevesiverkostoon liittymisestä.

Rakennuttaja vastaa rummun rakentamisesta ja kunnossapidosta liittymässä, mikäli se kuuluu siihen katusuunnitelmien mukaan tehdä. Tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle kuuluu myös kadun peruskorjauksen yhteydessä rummun uusiminen, mikäli vanha rumpu ei ole tarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Rummun täytyy olla halkaisijaltaan vähintään 300 mm ja lujuusluokaltaan tarkoitukseen sopiva. Olemassa olevia avo-ojia ei saa täyttää. Voimassa olevaa katu- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa tulee noudattaa.

36.9 § Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet paitsi ei kohdassa 19.1 mainitut erityiskohteet

- antennin sijoittaminen
- markiisien asentaminen
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen
- liiketilan ikkunateippausten muuttaminen, sisäpintaan
- mainoslaite alle 2 m², kun rakennuskohde ei ole suojeltu

36.10 § Laiturit, aallonmurtajat ja rantaterassit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kaavassa osoitetulle rakennuspaikalle, asuinrakennuspaikan pihapiiriin tai yhteyteen tai satamatoimintojen alueelle yksityiseen käyttöön sijoittuvan pienehkön laiturin, aallonmurtajan ja rantaterassin rakentaminen, kun kunkin rakennelman pituus on enintään 15 metriä ja pinta-ala enintään 30 m². Rakennelman tulee alkaa oman kiinteistön rajan sisäpuolelta.

Laiturin ja rantaterassin tulee olla luonnollisen maanpinnan mukainen. Rakennelman tulee olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta.

Viittaus

Vesilaki 2.5 §

36.11 § Rannan rakentaminen

Rannat on säilytettävä luonnontilaisina. Rakennuspaikan rantaviivasta saa rakentaa tukimuurilla korkeintaan puolet. Rantaviivan sijaintia ei tule muuttaa rakennustöiden yhteydessä.

Rakentaminen on sopeutettava maisemaan ja maisemoitava kasvillisuudella tai sovitettava

asutuksen avulla ympäristöön. Pienvenesatama- tai muuhun yrityskäyttöön tarkoitettu satama voidaan rakentaa tarkoitukseen ja ympäristöön sopivalla tavalla rakentamisluvalla.

Rannan ruoppaamisesta on aina tehtävä ilmoitus elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

36.12 § Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen pohja-ala on alle 30 m² ja kasvutunnelin pohja-ala on alle 500 m².

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueella kasvihuone ja kasvutunneli, kun rakennusala on alle 30 m².

36.13 § Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella sijoittuva lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lantalan ja laakasiilon pohja-ala on alle 30 m² ja lietesäiliön tilavuus on alle 120 m³.

36.14 § Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 120 m³ tai kokonaiskorkeus on alle 5 metriä luonnollisesta maanpinnasta.

36.15 § Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueella rakennuspaikalle sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen (vene, peräkärri, asuntovaunu, asuntoauto yms.) paikallaan pysyttäminen, kun

- 1) siirrettävä laite on enintään 5 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 24 m²
- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 3) laitetta ei käytetä asumiseen
- 4) laite ei aiheuta näkymäestettä liikenteelle
- 5) laite ei aiheuta haittaa naapurille ja sijaitsee vähintään 8 metrin päässä naapurin rakennuksesta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun

- 1) siirrettävä laite on enintään 8 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 50 m²

- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 3) laitetta ei käytetä asumiseen
- 4) laite ei aiheuta näkymäestettä liikenteelle
- 5) laite ei aiheuta haittaa naapurille ja sijaitsee vähintään 8 metrin päässä naapurin rakennuksesta.

36.16 § Talousrakennukset ja rakennelmat

Talousrakennukset, rakennelmat, laitteet ja muut vastaavat rakennelmat on sovitettava maisemaan siten, ettei niistä aiheudu haittaa. Rakennustyyli tulee sovittaa yhteen ympäröivien rakennusten kanssa.

Luvanvaraisuudesta vapautetut talous- tai apurakennukset, kuten huvimaja, kasvihuone, grillikota, grillikatos, maakellari, vaja, varasto, säilytystila, ulkokäymälä, kesäkeittiö, pergola, kylpytynnyri, uima-allas, sauna ja vierasmaja, jotka ovat alle 30 m² tai avonainen katos alle 50 m² voidaan rakentaa 4 metrin päähän rajasta tai 8 metrin päähän rakennuksesta ilman palo-osastointia.

Luvanvaraisuudesta vapautettu Tulisija ja piippu esim. kylpytynnyrin, kesäkeittiön, grillikatoksen, saunan, vierasmajan tulee sijaita riittävän etäällä (8 m) asuinrakennuksista ja muista rakennuksista ja olla korkeusasemaaltaan sellainen, ettei käytöstä aiheudu kohtuutonta haittaa omalle tai naapurikiinteistölle.

Yleistä

Autosuoja alle 60 m² (autotalli ja autokatos), saadaan sijoittaa 4 metrin päähän oman kiinteistön rakennuksista, 8 metrin päähän naapurikiinteistön rakennuksista ilman palo-osastointi. Yli 60m² Autosuojat sijoitetaan aina 8 metrin päähän rakennuksista, jollei niitä palo-osastoida.

Saunan ja vierasmajan sallitut kerrosneliöt on merkitty kaavoihin. Ellei kaavoissa ole erillistä kerrosneliötä, noudatetaan tätä rakennusjärjestystä.

Ulkokäymälän tulee sijaita vähintään 25 metrin päässä talousvesikaivosta.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen lasketaan kaikki rakennukset sekä yli 50 m² katokset. Kaikki yli 7 m²:n suuruiset talousrakennukset lasketaan rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan.

Rakennukset ja katokset tulee sijoittaa asemakaava-alueella rakennusalalle tai yleiskaava-alueella rakennukselle tarkoitettulle kaavan osalle ja kaavoittamattomalla alueella pihapiiriin päärakennuksen kanssa.

Kaikkien yli 7 m²:n suuruisten rakennusten etäisyyksissä noudatetaan, mitä kohdassa "Etäisyydet" todetaan. Alle 7 m²:n suuruisen tulisijallisen rakennelman etäisyyden kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Keskusta-alueilla yli 7 m²:n hirsirakennuksissa pitkänurkkasalvos on kielletty.

36.17 § Aluerakentaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueella erityistä toimintaa varten korkeintaan 100 m²:n rakennettavan alueen (urheilualueet, jätealueet, parkkipaikat, varastointialue). Alueen tulee olla luonnollisen maanpinnan mukainen, varastointi ei saa aiheuttaa haittaa naapureille ja tarvittaessa alue tulee aidata.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella erityistä toimintaa varten korkeintaan 500 m²:n rakennettavan alueen (urheilualueet, jätealueet, parkkipaikat, varastointialue). Alueen tulee olla luonnollisen maanpinnan mukainen, varastointi ei saa aiheuttaa haittaa naapureille ja tarvittaessa alue tulee aidata.

Asuinrakennuspaikan parkkipaikan laajentaminen kaavan mukaisesti ei istutettavalle tontin osalle on sallittua, silloin kun muutos ei vaikuta naapureiden olosuhteisiin.

36.18 § Mainokset ja opasteet

Tilapäiset, korkeintaan 2 kk paikallaan pidettävät mainokset ja opasteet eivät tarvitse lupaa, kun mainoksella tai opasteella on maanomistajan suostumus eikä laite rumenna ympäristöä tai aiheuta näkemäestettä tai muuta vaaraa liikenteelle, naapureille tai ympäristölle.

37 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt

37.1 § Yleismääräys

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

37.2 § Julkisivumuutos

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.

Suojellut rakennukset ja alueet

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

Luvan varaisuudesta vapautettu seuraavat julkisivumuutokset

- Oven vaihtaminen
- Ikkunan vaihtaminen
- Julkisivumateriaalin vaihtaminen vastaavaan (jos lämmöneristysolosuhteita muutetaan, tulee hakea lupa)

- Katoksen tai terassin rakentaminen julkisivuun (alle 10 m²), jos se ei vaikuta rakennuksen ominaispiirteisiin tai kaupunkikuvaan ja sijaitsee vähintään 4 m päässä kiinteistön rajasta ja sijaitsee rakennusalalla
- Terassin rakentaminen, joka yli 0,5 metrin korkeudella maasta tulee varustaa kaiteella ja yli 0,7 metrin korkeudella maasta tulee varustaa suojakaiteella
- Katetun terassin katemateriaalin tulee olla yhteneväinen päärakennuksen katteen kanssa.
- Katettua terassia saa rakentaa korkeintaan 50 m²/rakennuspaikka
- Katetun terassin tulee sijaita rakennusalalla. (Palosuojaetäisyydet lasketaan katetusta terassista.)
- Terassit tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan lähelle luonnollista maanpintaa.

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen ja noudattaa kaavamääräyksiä.

Rakennuksen ulkovaippaan on käytettävä sellaista rakennusmateriaalia, jolla on pitkä elinkaari ja

joka on korjattavissa ja kierrätettävissä. Rakennuksen tulee materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua ympäristöön ja muodostaa kokonaisuus ympärillä olevan maaston ja rakennusten kanssa.

Vesikatto on osa julkisivua. Kattomuoto, katemateriaali, räystäspituus, harja ja detaljit tulee suunnitella arkkitehtonisesti ja teknisesti kestäviksi ottaen huomioon kaupunki- ja ympäristökuvan vaatimukset.

Rakennuksen korjaamisessa on kunnioitettava rakennuksen alkuperäisiä piirteitä sekä pihapiiriä.

Pientalojen ja niihin liittyvien talousrakennusten julkisivujen tulee yleensä olla puuta tai kiviainesta ja katon kaltevuuden tulee olla riittävä.

Vanhojen rakennusten korjaustöissä tulee pyrkiä säilyttämään rakennusten alkuperäiset yksityiskohdat ja rakennusosat, kuten ulko-ovet, ikkunat, materiaalit ja värit.

Suojellut rakennukset ja alueet

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

Historiallisesti merkittävien tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten muutossuunnitelmasta pyydetään museoviranomaisen lausunto.

37.3 § Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- 1) lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta
- 2) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla

- 3) katettua terassia tai lasitusta on maksimissaan puolet pohjapinta-alan kerrosalasta
- 4) kaiteiden rakentamisesta on huolehdittu asetuksen mukaisesti.

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

37.4 § Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan tilalle samanlaisena vastaavanlaisena.

38 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat puunkaatomisluvat ja muut maisematyöluvat

38.1 § Puun kaataminen

Puun kaataminen on asemakaava-alueella luvanvaraista, jos sen runko sijaitse kauempana kuin 5 metriä rakennuksen seinästä.

Suojellut ja maisemassa merkittävästi vaikuttavat puut haetaan kuitenkin maisematyöluvalla kaadettavaksi.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa puiden kunnosta ja huoltamisesta ja lupien hakemisesta.

38.2 § Täyttäminen, louhiminen, paaluttaminen, kaivaminen

Asemakaava-alueella voi muokata olemassa olevaa piha-aluetta niin, että

- asemakaavassa istutettavaksi tarkoitetut alueet säilyvät istutettuina
- autoille tarkoitettu alue säilyy niin, että vähintään luvan mukainen autopaikkamäärä säilyy, piha-alueelle voidaan pysäköidä ja riittävä tila autojen kääntymiseen säilyy
- liittymä säilyy luvan mukaisella paikalla, korkeintaan 6 metriä leveänä
- ojja tai veden johtamiseksi tarkoitettu reittejä ei muuteta tai niitä parannetaan
- pihan korkeusasema säilyy luvan mukaisena.

YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

39 § Julkinen kaupunkitila

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

Julkisten tilojen tulee täyttää esteettömyyden vaatimukset.

39.1 § Kadut, torit ja muut liikennealueet

Katujen, torien sekä muiden vastaavien liikennealueiden päällysmateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen kaupunkikuvaan ja ominaispiirteisiin sopivaksi otetaan huomioon esteettömyyden vaatimukset.

Kun katu päällystetään uudelleen, ei kadun pinnan korkeutta saa ilman erityistä syytä muuttaa siten, että kadun varren tontit jäävät katuun nähden olennaisesti alemmaksi tai ylemmäksi kuin mitä ne olivat ennen toimenpidettä.

39.2 § Julkisen kaupunkitilan rakennelmat ja laitteet

Julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu tulee suunnitella ja rakentaa kunkin alueen kaupunkikuvaan ja ominaispiirteisiin sopivaksi. Tekniset laitteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa asumista eivätkä puiston tai muiden virkistysalueiden käyttöä tai niiden saavutettavuutta. Julkisen kaupunkitilan laiturien tulee soveltua eri väestöryhmille.

39.3 § Virkistysalueiden rakentaminen

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden tulee soveltua alueen luonteeseen.

39.4 § Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkiseen kaupunkitilaan kuuluvan rannan luonnollista rantaviivaa ei saa muuttaa, jos ei asemakaavassa tai katualueen tai muun yleisen alueen hyväksytyssä suunnitelmassa ole näin määrätty tai jolle sille saada rakennusvalvontaviranomaisen ja tarvittaessa vesilain mukaisen viranomaisen lupaa.

39.5 § Tapahtumien järjestäminen

Tapahtumien järjestämisellä tulee olla aina maanomistajan tai -haltijan lupa ja muut tarvittavat luvat.

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä käymälä- ja jätehuoltojärjestelyistä. Tapahtuman järjestäjä vastaa häiritsevän melun ehkäisystä sekä paikan siistimisestä ja vaurioiden korjaamisesta tapahtuman aikana ja tapahtuman jälkeen.

RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

40 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

40.1 § Työmaan perustaminen ja aitaaminen

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

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

40.2 § Työmaasta tiedottaminen

Rakennuspaikalle on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu. Työmaataulusta tulee ilmetä työn kohde, rakennushankkeeseen ryhtyvä ja tämän puhelinnumero sekä kohteen aloittamisajankohta ja arvioitu valmistumisajankohta. Taulu on sijoitettava näkyvään paikkaan.

40.3 § Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

40.4 § Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

40.5 § Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

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

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, 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, -iltaan, veteen tai maaperään.

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

40.6 § Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

40.7 § Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

40.8 § Katualueen ja muun yleisen alueen kaivulupa

Kaupungin omistamalla katualueella tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen ja louhimiseen on haettava maanomistajan lupa.

40.9 § Naapurin alueen, katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta antaa luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun rakentamiseen liittyvän toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä. Hakijan on toimenpiteen jälkeen kunnostettava naapurin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

RAKENNUSKOHTTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

41 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennusta ja sen ympäristöä sekä yleisiä alueita tulee hoitaa ja pitää asianmukaisessa kunnossa. Kiinteistön tai alueen omistajalla tai haltijalla on velvollisuus huolehtia hallitsemansa alueen asiallisesta kunnosta. Rakennus ympäristöineen ei saa alentaa omaa tai ympäristönsä kulttuurista tai kaupallista arvoa. Terveellisyyden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vuoksi kaupunki on pidettävä siistinä ja rakennukset rakennusluvan mukaisessa kunnossa.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennettua ympäristöä ja julkista kaupunkitilaa suorittamalla tarkastuksia ja katselmuksia. Havaituista puutteellisuuksista annetaan kunnossapitovelvolliselle korjauskehoitus sekä määräaika, johon mennessä korjaukset on suoritettava. Mikäli laiminlyöntejä ei määräajassa korjata, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä rakentamislain mukaisiin toimiin.

42 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

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

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

43 § 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 tai yleiskaavan vastaisesti.

44 § Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat

44.1 § Käyttöiän määrittäminen

Yhtenä suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä. Käyttöiän tulee olla rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä. Asuinrakennuksen suositeltava suunniteltu käyttöikä on 100 vuotta.

44.2 § Materiaalivalinnat

Rakentamisessa on käytettävä kestäviä materiaaleja, joiden käyttöikä on sopeutettu rakennuksen suunniteltuun käyttöikään. Rakennusmateriaalit eivät saa sisältää terveydelle tai ympäristölle

vaarallisia aineita. Rakentamisessa ei saa käyttää vioittuneita materiaaleja tai rakennusosia. Rakennusmateriaalien on oltava helposti kunnossapidettäviä ja rakennustuotteen, jonka vaihtaminen on hankalaa, on hyvä olla mahdollisimman pitkäikäinen ja hyväksi todettu. Rakennuksen toimivuus ja muunneltavuus rakennuksen käyttöään ajan varmistetaan hyvällä suunnittelulla.

44.3 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan niin, että siitä aiheutuu vaaraa tai haittaa. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti poikkeavaan lopputulokseen.

ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

45 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan **xx.xx.2025**.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston ____ hyväksymä ja ____ voimaan tullut rakennusjärjestys muilta kuin § mainittujen seikkojen osalta

Liitteet

1. Kartta sisä- ja ulkosaaristosta

Karttaliite 1

