

Laitila



LAIIDno-2024-321
rakennus- ja ympäristölautakunta
9.10.2024



LAITILAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Luonnos 9.10.2024

Yhteystiedot

Rakennustarkastaja
Petri Kuusela
p. 050 567 1270
petri.kuusela@laitila.fi



Tämä rakennusjärjestys kumoaa Laitilan
kaupungin 10.5.2019 voimaan tulleen
rakennusjärjestyksen.

Rakennusjärjestyksen uusimisvaiheet:

Aloitusvaihe

Kaupunginhallitus 20.5.2024 § 131
Vireilletulo 31.5.2024
OAS nähtävillä 31.5.-14.6.2024

Luonnosvaihe

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta 9.10.2024 § xx
Luonnos nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2024

Ehdotusvaihe

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta xx.xx.xxxx § xx
Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx
Ehdotus nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xxxx

Hyväksymisvaihe

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta xx.xx.xxxx § xx
Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx
Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx

Rakennusjärjestyksen laadintaan ovat osallistuneet rakennustarkastaja Petri Kuusela, ympäristöpäällikkö Lea Törmä, palvelusihteeri Tiina Vuoti, työpäällikkö Jarmo Sjölund, maankäyttöinsinööri Mika Rostedt ja kaupunkisuunnittelija Satu Sarkoranta.

Rakennusjärjestyksen valokuvat © Laitilan kaupungin kuvapankki, jollei erikseen muuta mainita.

Rakennusjärjestys: laitila.fi/rakennusjarjestys

Rakentamislaki: <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751> ja alueidenkäyttölaki: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L8P66>

Taitto: Satu Sarkoranta

SISÄLLYS

1 YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	7
2 § Rakennustapaohjeet	7
3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot	7
4 § Rakennusvalvontaviranomainen	7
5 § Määritelmiä soveltamisesta	8

2 RAKENNUSKOHTTEEN RAKENTAMINEN

6 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla	11
7 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle	11
8 § Hyvä rakentamistapa	12
9 § Suunnittelijat, työnjohto ja valvojat	12
10 § Rakennuskohteen korkeusasema	12
11 § Rakennetun ympäristön hoito ja kunnossapito	12
12 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	13
13 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen	13
14 § Maanalainen rakentaminen	14
15 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä	14
16 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	14
17 § Mainos- ja tekniset laitteet	14

3 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislupaa edellyttävä rakentaminen rakentamislain perusteella (RakL 42 §)	15
18 § Rakentamislain mukaiset lupatyypit	16

SISÄLLYS

4 LUVANVARAISUUDESTA VAPAUTETTU RAKENTAMINEN

19 § Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen (RakL 42 §)	17
20 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta kaikilla tonteilla	18
21 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset	20

5 ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

22 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen	21
23 § Rakentaminen asemakaavan ulkopuolelle	21
24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	21
25 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus	22
26 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen	23
27 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla	23

6 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

28 § Ranta-alueelle rakentamisen edellytykset	24
29 § Rakennusjärjestyksen määräykset ranta-alueelle rakentamisesta	24
30 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla	25
31 § Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos	26

7 RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖ- JA MAISEMA-ALUEILLA

32 § Arvokkaat ja suojellut kulttuuriympäristöt ja -kohteet sekä maisema-alue	27
---	----

8 LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

33 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla	28
34 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla	28
35 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla	28

SISÄLLYS

36 § Erityismääräykset ranta-alueilla	28
37 § Natura 2000 -alueet ja muut luonnonsuojellullisesti tärkeät alueet	29
38 § Lintuturvallinen rakentaminen	29
9 PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN	
39 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	30
40 § Ajoneuvoliittymät, liikennejärjestelyt, pelastustie ja paikoitus	30
41 § Varastointitilat	32
42 § Tontin lumet	32
43 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet	32
10 RAKENNUKSEN ELINKAARI	
44 § Rakennuksen käyttöikä	33
45 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen	33
11 YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA	
46 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit	34
47 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet	34
48 § Katu- ja muun yleisen alueen kaivutyöluupa sekä yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen	34
12 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	
49 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen	35
13 RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO	
50 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	36
51 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet	36

SISÄLLYS

14 YMPÄRISTÖ JA TERVEYS

52 § Jätehuolto	37
53 § Vesihuolto	37
54 § Pohjavesialueet	38
55 § Energiahuolto, talotekniikka, maalämpö, tuulivoima	38
56 § Pilaantunut maaperä	39
57 § Haitalliset yhdisteet	39
58 § Radon	39
59 § Melun- ja värinän torjunta	39

15 ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

60 § Määräyksistä poikkeaminen	40
61 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo	40

1 YLEISTÄ

Rakentamislaki 17.4 §

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 muiden 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.

Erityisesti arvokkaiden ympäristöjen (mm. valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA2021) ja ympäristöhaitta-alueiden osalta sovelletaan alueidenkäyttöä ja rakentamista ohjaavan lainsäädännön rinnalla myös muuta ympäristölainsäädäntöä (esim. ympäristönsuojelulaki, luonnonsuojelulaki, muinaismuistolaki). Joissakin hankkeissa on tarpeen soveltaa rakennusjärjestyksen rinnalla myös muun lainsäädännön antaman valtuutuksen kautta laadittuja paikallisista olosuhteista lähteneitä kunnallisia määräyksiä, kuten ympäristönsuojelumääräykset ja jätehuoltomääräykset.

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.

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

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

4 § Rakennusvalvontaviranomainen

Laitilan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on rakennus- ja ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii rakennustarkastaja.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään Laitilan kaupungin hallintosäännössä.

Rakentamislaki 2 § Määritelmät

4) **rakennuskohteella** tarkoitetaan rakennusta tai rakennelmaa (yli 6 k-m²), 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;

5) **rakennuksella** erillistä, kiinteää, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

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

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

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

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet (alle 6 k-m²) vajajat, 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 mutta ei ruoanlaittomahdollisuutta.

Rakennuspaikka on alue, jolla rakennus tai rakennukset sijaitsevat tai joka on osoitettu rakennuksen tai rakennusten sijaintipaikaksi. Yhdellä rakennuspaikalla voi olla yksi tai useampi rakennusala.

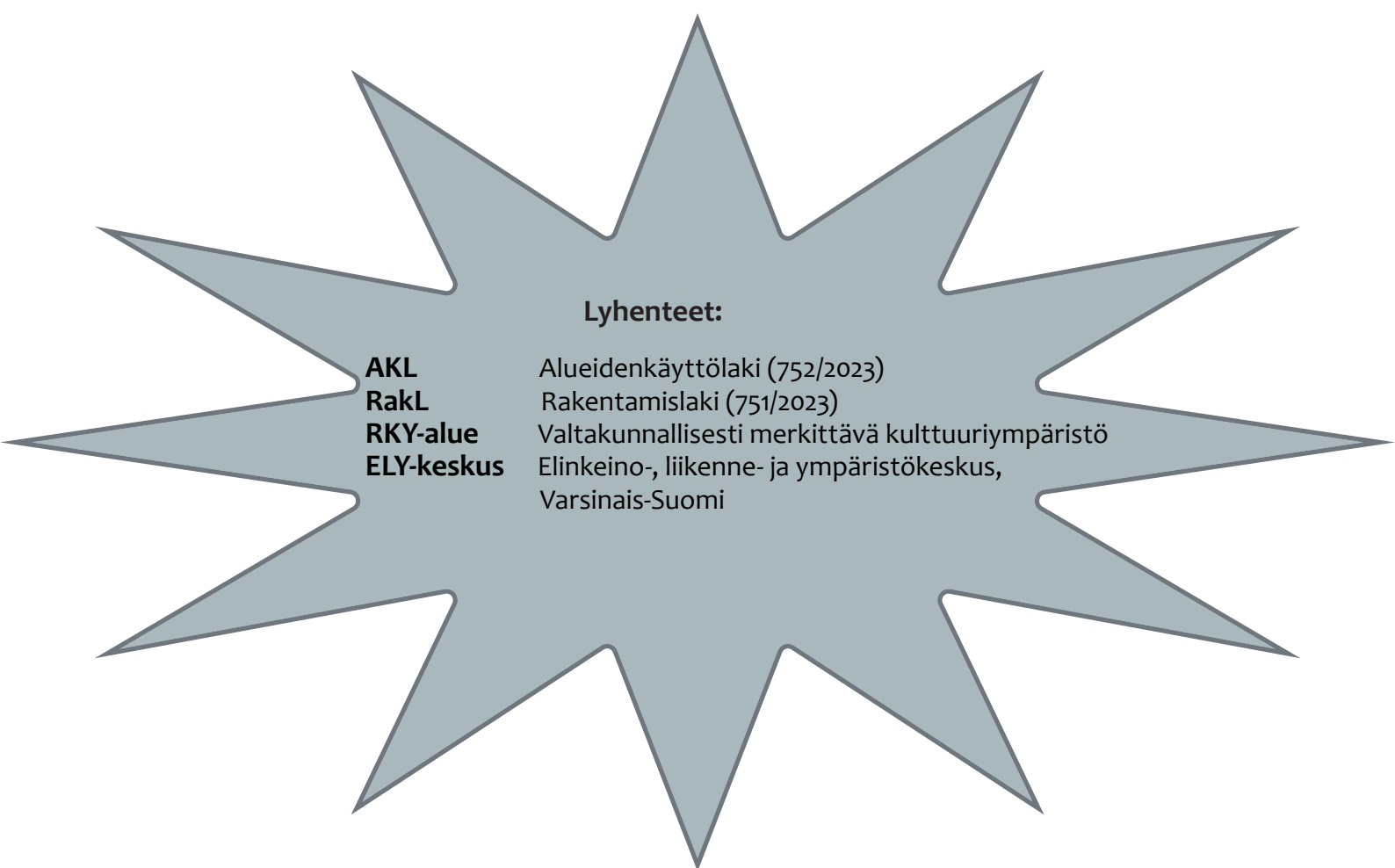
Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö.

Rakennusala on asemakaavassa kaavamerkinnällä rakentamiselle osoitettu, rajoiltaan määrätty korttelin tai tontin osa.

Asemapiirros vaaditaan rakentamisen lupakäsittelyssä. Asemapiirroksessa kuvataan rakennuspaikka ja suunniteltu rakentaminen. Asemapiirroksen sisältö ja esitystapaohje löytyy liitteestä 1.

Rakennusoikeudella tarkoitetaan sitä kaikkea, mitä rakennuspaikalle saa rakentaa joko lainvoimaisen kaavan, rakentamislain tai rakennusjärjestyksen perusteella.

e-luku on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Lyhenteet:

AKL	Alueidenkäyttölaki (752/2023)
RakL	Rakentamislaki (751/2023)
RKY-alue	Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
ELY-keskus	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomi

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan lasketuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, myös puolilämpimät tilat (esim. viherhuone).

Vapaa-ajan asunnoissa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ovat asuintilojen lisäksi myös kaikki loma- ja virkistyskäyttöön liittyvät tilat kuten, esimerkiksi sauna ja sen oheistilat.

Kerrosalaan lasketaan korkeudeltaan yli 160 cm korkeat tilat.

Kokonaiskerrosalalla tarkoitetaan tontille tai rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerros on kokonaan tai pääosin maanpinnan yläpuolella. Kellarikerros on kokonaan tai pääosin maanpinnan alapuolella. Ullakko on pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella.

Talousrakennus on esimerkiksi sauna, autotalli, ajoneuvosuoja, varasto, aitta ja maatalouden tuotanto- ja varastorakennukset.

Tuotantorakennus on tuotantoa palveleva rakennus.

Maatila tarkoittaa maataloutta harjoittavaa ja maatalouden perustukea saavaa tilaa. Tilakokonaisuuden on sisällettävä talouskeskus, josta käsin tuotantoa harjoitetaan.

Talouskeskus sisältää maatilan asuin- ja talousrakennukset sekä kotieläintuontoa harjoitettaessa tuotantorakennuksia ja muussa tuotannossa talousrakennuksia tai suojia, joissa pääosa yritystoiminnassa tarpeellisista tuotantovälineistä säilytetään.

Poikkeamismenettelyllä (RakL 57 §) on mahdollista poiketa tämän rakennusjärjestyksen sekä muiden maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölain) mukaisista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja rajoituksista.

Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen ympäristön tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Poikkeaminen tulee hakea kirjallisesti.

Vähäisestä poikkeamisesta voidaan päättää rakennusluvan yhteydessä ilman poikkeamisluvan hakemista.

Vähäisyyden arviointi kuuluu viranomaisille.

Suunnittelutarvealue on Laitilan kaupungin koko asemakaavoittamaton alue alueidenkäyttölain 16 §:n mukaisesti.

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.

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella (RakL 44 §) tarkoittaa alueidenkäyttöllisten edellytysten tarkastelumenettelyä osana rakentamislain rakentamislupaa.

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella sekä suunnittelutarvealueella (RakL 45 § ja 46 §) tarkoittaa alueidenkäyttöllisten edellytysten tarkastelumenettelyä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle rakentamisen edellytykset ratkaistaan erillisellä sijoittamisluvalla.

Kaupunkisuunnittelu valmistelee ja kaupunginhallitus päättää erillisen sijoittamisluvan myöntämisestä.

Rakennuksen elinkaarella peräkkäisiä ja toisiinsa liittyviä vaiheita, jotka kattavat rakennustuotteiden raaka-aineiden hankinnan, valmistuksen, kuljetukset, rakentamisen, rakennuksen käytön, rakennustuotteiden vaihdot, purkamisen sekä rakennus- ja purkumateriaalien käsittelyn ja loppusijoituksen.

Hiilijalanjäljellä tarkoitetaan rakennuksen elinkaaren aikana syntyvien kasvihuonekaasujen kokonaismäärää ilmoitettuna hiilidioksidiekvivalenttien painona.

Hiilikädenjäljellä tarkoitetaan ilmastonmuutosta hidastavia tekijöitä, joita ei syntyisi ilman hanketta, ilmoitettuna hiilidioksidiekvivalenttien painona.

2 RAKENNUSKOHTTEEN RAKENTAMINEN

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

6.1 Yleiset määräykset

Yleis- ja asemakaavamääräykset sekä rakentamistapaohjeet ovat lähtökohtana rakennuskohteen sopeuttamiseksi kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin. Tämän lisäksi on otettava huomioon 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.

Rakennuksen värityksen lähtökohtana on pitäytyä rakennuksen alkuperäisissä väreissä tai rakennuksen rakentamisaikakauden värissä. Lisäksi värityksessä tulee huomioida rakennettu ympäristö.

6.2 Tekniset laitteet julkisivussa

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

6.3 Korjausrakentaminen

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

7 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

7.1 Yleiset määräykset

Palovaarallisen katoksen (esim. auto- ja grillikatokset) etäisyyden tulee olla vähintään (4) metriä naapurin rajasta.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoja, ei saa sijoittaa (16) metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä (20) metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

7.2 Erytymääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella katoksen tulee sijoittua rakennusalalle.

7.3 Rakennuksen etäisyys liikennealueesta, tiestä ja sähköjohdoista

Keskijänniteilmajohdon johtoalue on tyypillisesti 10 metriä. Rakennuksen, avovaraston tms. sijoittamista lähelle keski- tai pienjänniteilmajohtoa tulee välttää. Suositeltavat vaakasuorat vähimmäisetäisyydet rakennuksen tai varasto/katoksen lähimmästä osasta lähimpään johtimeen ovat seuraavat:

- pienjänniteilmajohto (0,4 kV) 5 m
- keskijänniteilmajohto (20 kV) 10 m

Rakennettaessa em. etäisyyksiä lähemmäksi johtimia, on sähköturvallisuuden takaamiseksi otettava jo suunnitteluvaiheessa yhteys verkkoyhtiöön.

Rakennus on rakennettava maantien suoja-alueen ulkopuolelle. Etäisyydet asemakaavan ulkopuolella:

- kantatien keskilinjasta vähintään (100) metriä, ellei tärinästä, maasto-olosuhteista ja/tai kasvillisuuden suojaavasta vaikutuksesta muuta johdu
- valtateistä (150) metriä, ellei tärinästä, maasto-olosuhteista ja/tai kasvillisuuden suojaavasta vaikutuksesta muuta johdu
- yhdys- ja seututien keskilinjasta vähintään (20) metriä (ml. talousrakennus)
- yksityistien keskilinjasta vähintään (7) metriä (ml. talousrakennus)

8 § Hyvä rakentamistapa

Rakentamisessa on noudatettava hyvää rakentamistapaa.

Hyvä rakentamistapa koostuu hyvästä suunnittelusta, kestävästä ja pitkäikäisistä rakenne- ja arkkitehtonisista ratkaisuista sekä ympäristön- ja ilmastomuutoksen huomioimisesta.

Rakennukset tulee suunnitella pitkäikäisiksi ja muuntojoustaviksi.

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävän pitkä.

Rakennustyö on toteutettava vahvistettujen suunnitelmien mukaisesti.

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden terveellisyydestä, kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa.

Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus tulee ottaa huomioon tilavarauksissa.

Rakennuksessa käytettävien materiaalien käyttöikä, huollon tarve ja uusimisväli tulee merkitä rakennuksen huoltokirjaan.

Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita eikä kunnostamattomia materiaaleja tai rakennusosia.

Edellä kuvatut asiat koskevat rakentamista koko kaupungin alueella.

9 § Suunnittelijat, työnjohto ja valvojat

9.1 Yleiset määräykset

Suunnittelijoiden ja vastaavien työnjohtajien kelpoisuutta arvioitaessa kiinnitetään erityistä huomiota henkilön aiempaan suoriutumiseen vastaavan tasoista hankkeista, sekä samaan aikaan käynnissä olevien hankkeiden määrään.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia hankkeen riittävästä omavalvonnasta.

10 § Rakennuskohteen korkeusasema

10.1 Yleiset määräykset

Rakennettaessa epätasaiselle 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.

10.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeussemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kunta-tekniikkaan.

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

10.3 Selvitysvaatimukset

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

Rakennuksen alimmasta rakentamiskorkeudesta ranta-alueella on määrätty rakennusjärjestyksen 30 §:ssä.

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

11 § Rakennetun ympäristön hoito ja kunnossapito

11.1 Yleiset määräykset

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Tämän toteamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi järjestää tarkastuksia, joiden yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

Rakennukset, niiden ulkopuoliset osat, portit, aidat sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne rumenna ympäristöä eikä niistä saa aiheutua vaaraa.

11.2 Varastointi

Asemakaava-alueella sijaitsevaa asuinrakennuksen tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan autojen, koneiden, laitteiden tai tavaroiden ulkovarastointiin.

Häiritsevän ja rumentavan ulkovarastoinnin näkösuojaksi tulee rakentaa umpinainen ja kaupunkitai maisemakuvaan sopeutuva aita. Aidalle tulee tarvittaessa hakea rakennusjärjestyksen mukaisesti lupa.

Puistoja, yleisiä alueita tai rakentamattomia tontteja ei saa käyttää varastointiin, pysäköintiin ym. säilyttämiseen tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti eikä ilman omistajan lupaa.

Autojen, asuntovaunujen, veneiden, työkoneiden tai vastaavien säilytys tontilla on toteutettava niin, ettei säilytyksestä ole haittaa naapureille ja ettei säilytys rumenna ympäristöä tai katunäkymää.

12 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

12.1 Rakennuksen 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:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella (1,5) metrin syvyyteen saakka (0,15) metriä ja maanpinnasta (1,5) metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet (0,5) metriä
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat (0,9) metrillä; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään (2,8) metriä
- 3) tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys, ulkoporas tai -luiska enintään (1,2) metriä

4) olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiska enintään (1,2) metrillä, milloin uudet portaat ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa ja portaita ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille.

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

12.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset saavat ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle

- 1) myynti-, tiedotus- ja mainoslaite enintään (1,2) metriä
- 2) ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terassien aurinko- ja sadesuojat ja katokset enintään (1,5) metriä

Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään (2,8) metriä.

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

13 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

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

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella rakennusteknisen tarpeen mukaan
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään (0,6) metriä
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

14 § Maanalainen rakentaminen

Selvitysvaatimukset

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

15 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä

15.1 Yleiset määräykset

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

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 n. 1,5 metrin korkeudelle maasta (esim. portti, aita tai erillinen tolppa).

Hyväksyttävät osoitenumerot ovat mustia, (korkeus vähintään 10 cm) valkoisella heijastavalla pohjalla (korkeus 15 cm).

Osoitmerkintöjen on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen osittaisessa lopputarkastuksessa (käyttöönnotossa).

15.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

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

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

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

16 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Valaisimet eivät saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä.

Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä. Valaisinten on sovellettava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

17 § Mainos- ja tekniset laitteet

17.1 Yleiset määräykset

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.

17.2 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.

17.3 Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalankulkuun varatuille alueilla, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään (1) metriä.

3 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislupaa edellyttävä rakentaminen rakentamislain perusteella (RakL 42 §)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) *asuinrakennus; (ml. paikallaan pysytettävä asuntolaiva)*
- 2) *kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;*
- 3) *kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;*
- 4) *majoitusrakennus*
- 5) *yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta; (esim. siirrettävä kiosk, katso-mo)*
- 6) *vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu; (ml. 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus on yli 35 metriä)*
 - *toteutus tulee perustua kaavaan tai sijoituslupaan / poikkeamislupaan*
- 7) *vähintään 2 neliometrinen suuruinen valaistu mainoslaite;*
- 8) *energiakaivo;*
- 9) *erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle; (kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue kuten esim. golfkenttä)*

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen **korjaus- ja muutostyöhön**, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Korjaus- ja muutostyöt edellyttävät rakentamislupaa, kun:

- 1) *korjaus- ja muutostyö on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen;*
- 2) *rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen;*
- 3) *vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveystaitan poistamiseen;*
- 4) *kantavan rakenteen korjaamiseen;*
- 5) *korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden;*
- 6) *jätevesijärjestelmän uusiminen;*
- 7) *asunnon jakaminen tai yhdistäminen;*
- 8) *korjaamisella on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön;*
- 9) *korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;*
- 10) *kattomuodon muutos;*
- 11) *korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin*
- 12) *muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.*

Ennen rakentamisluvan hakemista hanke saattaa vaatia myös sijoittamis- ja/tai poikkeamisluvan.

18 § Rakentamislain mukaiset lupatyypit

18.1 Rakentamislupa (RakL 42 §, 61 §)

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.

Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttämiseen.

Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke täyttää rakentamislain 29 §–41 §:ssä säädetyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

18.2 Sijoittamislupa (RakL 44–46 §, 62 §)

Hankkeeseen ryhtyvän niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä sijoittamislupapäätöksellä.

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella ja suunnittelutarvealueella on esitetty luvussa 5.

Sijoittamisluvan myöntää kaupunginhallitus ja sen valmistelee kaupunkisuunnittelija.

18.3 Poikkeamislupa (RakL 57 §)

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa rakentamislain ja alueidenkäyttölain määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta (RakL 57 §).

Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Mikäli rakennusoikeutta on mahdollista myöntää poikkeamisluvalla, ei rakentamisen tehokkuus saa kuitenkaan ylittää rakennusjärjestyksessä rakennuspaikalle sallittua enimmäismäärää.

Poikkeamispäätöksen myöntää kaupunginhallitus ja sen valmistelee kaupunkisuunnittelija.

18.4 Maisematyöluva (RakL 53 §)

Maisematyölupaa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön (esim. kaivaminen, läjitys, täyttäminen ja louhinta), puiden kaatamiseen ja muuhun näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella, mikäli yleiskaavassa niin määrätään (RakL 53 §).

Lisäksi maisematyölupaa tarvitaan, jos alueella on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Yksittäisen ja vaikutuksiltaan vähäisen puun kaatamiseen voidaan ryhtyä ilman maisematyölupaa tai rakennusvalvontaviranomaiselle tehtävää ilmoitusta.

Maisematyöluvan myöntää rakennusvalvontaviranomainen.

18.5 Purkamislupa tai -ilmoitus (RakL 16 §, 55–56 §)

Rakennuksen purkamiseen tarvitaan purkulupa tai -ilmoitus, joiden liitteenä vaaditaan purkujätteen lajittelusuunnitelma.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Muissa tapauksissa rakennuksen tai sen osan purkamisesta on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Ilmoitusmenettelyä voidaan käyttää myös talousrakennuksen tai muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. Vähäisyyden ja merkittävyyden arviointi kuuluu viranomaisille.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista.

4 LUVANVARAISUUDESTA VAPAUTETTU RAKENTAMINEN

19 § Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen (RakL 42 §)

19.1 Toteutuksen edellytykset

Vaikka toimenpide ei rakennusvalvontaviranomaisen lupaa edellyttäisi, tulee sen toteutuksessa ottaa huomioon:

- asema- tai yleiskaava sekä näihin liittyvät rakennustapaohjeet
- rakennettava rakennus/rakennelma tulee sijoittua (5) metrin päähän kiinteistön rajalla, ellei rakennuspaikka sijoitu kaava-alueelle tai kaavassa toisin osoiteta
- rakentamisella ei saa olla vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin
- paloturvallisuus
- ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset
- rakennettu ympäristö
- teknisten vaatimusten toteutuminen

Mikäli edellä mainittuja määräyksiä ei noudateta, voi rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa kiinteistön haltijan muuttamaan tai purkamaan tehdyn toimenpiteen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on vastuussa luvanvaraisuudesta vapautettujenkin rakennusten ja rakennelmien osalta siitä, että ne suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (RakL 91 §).

Luvasta vapautettu rakennus saattaa sisältyä muidenkin veloitteiden, kuten kiinteistöverotuksen, piiriin. Kiinteistön omistajan tai haltijan velvollisuuksiin kuuluu ilmoittaa ko. rakennusten tiedot Digi- ja väestötietovieraston (DVV) rakennustietokantaan.

Saunan, muiden talousrakennusten ja katoksien tulee olla päärakennukseen nähden alisteisia ja harjankorkeudeltaan päärakennusta matalampia.

Inventoiduissa/kaavaan merkityissä kulttuuriympäristöissä sekä kaavoissa suojelumerkinnällä merkityillä alueilla ja rakennuksissa tulee aina pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakentamishankkeeseen ryhtymistä.

Edellä esitetyt toteutuksen edellytykset koskevat myös vanhoja ennen 1.1.2025 voimaan tulleita kaavoja, joista kyseiset tiedot puuttuvat.

19.2 Yleisiä määräyksiä luvanhausta vapautetut vähäiset rakennuskohteet sekä muut rakennelmat

Rakennelmat ja vähäiset rakennuskohteet, joiden koko on alle 6 m² (esim. kevytrakenteiset/siirtokelpoiset rakennelmat, pienet vajat, kasvihuoneet, katokset, kesäkeittiöt, leikkimökit, käymälät, jätesuojat sekä laitteet (esim. pienet tuulivoimalat alle 30 m ja puistomuuntamot).

Rakennelmat eivät käytä rakennusoikeutta.

Etenkin pienet mastot tulee sijoittaa vähintään korkeutensa verran irti naapurin rajasta.

Alle (30) metriä korkeat mastot eivät saa erottua maisema- ja kaupunkikuvasta (suojellut alueet, RKY- ja ranta-alueet) ja korkeus saa olla rakennuspaikalla sijaitsevien rakennuksien harjakorkeuteen nähden enintään 1,5-kertainen.

Rakennelmien tulee olla yksikerroksisia (1) ja suurin harjakorkeus saa olla enintään (3) metriä. Vähäiset rakennuskohteet sekä muut rakennelmat tulee sijoittaa rantapuuston sisään siten, etteivät ne muuta häiritsevästi rantamaisemaa.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa ympäristöissä rakentaminen on sovitettava ympäristöön materiaalivalintojen (perinteisesti puu), massoittelun ja rakennusten sijoittelun avulla.

19.3 Yleisiä määräyksiä luvanhausta vapautetut rakennukset sekä isot rakennuskohteet ja laitteet

Rakennukset, rakennuskohteet ja laitteet: yli 6 m², mutta alle 30 m²

Katokset: koko on yli 6 m², mutta alle 50 m²

Alle (10) metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa rakennuksia, isoja rakennuskohteita tai laitteita.

Luvanhausta vapautettujen rakennusten ja isojen rakennuskohteiden tulee olla yksikerroksisia (I) ja so-pusuhtaisia sekä päärakennukseen nähden alisteisia.

Luvanhausta vapautettuja rakennuksia, isoja rakennuskohteita ja laitteita ei voi ketjuttaa keskenään isommiksi kokonaisuuksiksi.

Rakentamislailalla luvanhausta vapautetut rakennukset käyttävät rakennusoikeutta.

Luvanhausta vapautetut rakennukset sekä isot rakennuskohteet ja laitteet saattavat vaatia poikkeamis- ja/tai sijoittamisluvan ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Hankkeen alkuvaiheessa tulee olla yhteydessä kaupunkisuunnitteluun ja keskustella tulevasta hankkeesta sekä lupatarpeesta.

20 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta kaikilla tonteilla

20.1 Yleismääräys

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

20.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset

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

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun

1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on (1,6) metriä, (tukimuurin enimmäiskorkeus on (0,5) metriä

2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on (2,3) metriä

3) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on (1,6) metriä.

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

1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on (1,2) metriä

2) puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään (1,6) metriä

3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on (2,3) metriä

4) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus (1,6) metriä

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske luvun 7 ja 8 mukaisia alueita / kohteita.

20.3 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle.

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katon tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala on alle (400) m² ja teho alle (50) kW.

20.4 Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

20.5 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

- 1) kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- 2) rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle

Jätevesijärjestelmän rakentamisessa tulee kuitenkin huomioida kaupungin ympäristösuojelumääräykset.

20.6 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin suojelluilla alueilla ja -rakennuksissa:

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

20.7 Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään (15) metriä ja leveys enintään (2) metriä.

20.8 Kasvihuoneet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilán tilakeskuksen alueelle sijoittuva kasvihuone, kun kasvihuoneen rakennusala on alle (50) k-m², edellyttäen, että se ei sijoitu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman alueelle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kasvihuone asemakaava-alueella, kun kasvihuoneen rakennusala on alle (30) k-m², edellyttäen, että se ei sijoitu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman alueelle.

20.9 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilán tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lantalán ja laakasiilon rakennusala on alle (80) m² ja lietesäiliön tilavuus on alle (200) m³.

20.10 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilán tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle (600) m³ tai kokonaiskorkeus on alle (10) metriä.

20.11 Liikuteltavat laitteet

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

- 1) siirrettävä laite on enintään (3) metriä korkea ja sen kokonaisala on alle (30) m²
- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 3) paikallaan pitämisen enimmäisaika on (6) kk

20.12 Terassi

Kaikilla yksi asuntoisilla asuinpientaloteilla terrassin rakentaminen: etäisyys tontin rajaan on vähintään 4 metriä ja rantaviivasta vähintään 5 m sekä lattiatason korkeus maanpinnasta alle 50 cm.

21 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

21.1 Yleismääräys

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

Majoitusrakennukset eivät ole luvanhausta vapautettuja rakennuksia, sillä niitä koskevat pääosin samat määräykset kuin asuinrakennuksia.

21.2 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

Suojellut rakennukset ja alueet

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

21.3 Savupiiput ja tulisijat

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

21.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset

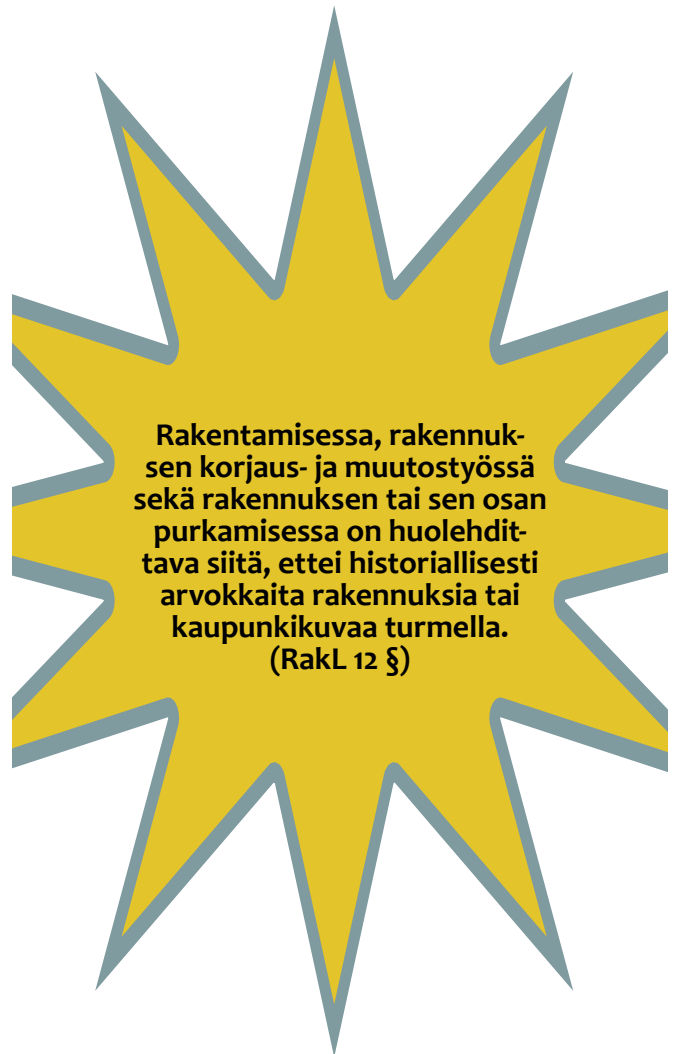
Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla. Rakennuksen väriytyksen lähtökohtana on pitäytyä rakennuksen alkuperäisissä väreissä tai rakennuksen rakentamisaikakauden värisä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita sekä pitäytyy rakennuksen alkuperäisissä väreissä tai rakennuksen rakentamisaikakauden värisä.

Suojellut rakennukset ja alueet

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



5 ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

22 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Kaikki asemakaavoittamattomat alueet ovat Laitilassa AKL 16 §:n ja RakL 45–46 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Mikäli halutaan esim. rakentaa uusi tai korvata asuinrakennus, muuttaa olevan rakennuksen käyttötarkoitusta tai laajentaa vähäistä enemmän olemassa olevaa asuinrakennusta, ratkaistaan nämä erillisellä sijoittamisluvalla.

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, on lupahakemukseen liitettävä selvitykset, joiden perusteella kaupunkisuunnittelu voi arvioida rakentamislain 45 – 46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen.

Selvityksessä on toimitettava tiedot massoittelusta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikkaa, tieto, mistä kohti rakennuksen on tarkoitus siihen liittyä (ml. myös vesikaivon ja jätevesijärjestelmän sijainnit).

Hankkeen alkuvaiheessa tulee olla yhteydessä kaupunkisuunnitteluun ja keskustella tulevasta hankkeesta.

23 § Rakentaminen asemakaavan ulkopuolelle

Rakentaminen vanhalle rakennuspaikalle, jonka pinta-ala on alle 1 000 m² edellyttää aina poikkeamislupaa rakennuspaikkaa koskevista määräyksistä (RakL 45 §).

Rakentamattomalle kiinteistölle ei saa rakentaa rakennuskohdetta tai rakennelmaa tai rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena ilman sijoittamis- ja/tai poikkeamislupaa.

Rakennuskohteen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennuspaikalle tulee olla käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

Kun rakennettava kiinteistö rajoittuu maantiehen, tulee Varsinais-Suomen ELY-keskuksen L-vasualueutta kuulla naapurina. Lausunnoissaan ELY ottaa kantaa myös liittymäluvan mahdollisuuteen.

Varsinainen liittymälupa tai vanhan liittymän käyttötarkoituksen muutoslupa haetaan Pirkanmaan ELY-keskukselta vasta, kun erillinen sijoittamis- tai poikkeamislupa on saatu. ELY:n naapurinkuulemislausunto tulee liittää rakentamislupahakemukseen.

Myös kauempana maantiestä sijaitsevalla kiinteistöllä saatetaan tarvita ELY:n lausunto, jos esim. maantien liittymän käyttö lisääntyy tai muuttuu.

Rakentamislupaa ei voida myöntää ilman liittymälupaa.

Vedensaanti, jätevedet ja hulevedet tulee voida hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle. Teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia.

24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

24.1 Yleiset määräykset

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

24.2 Selvitysvaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmastolosuhteista.

24.3 Rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

1) vähintään 2 000 m²

2) mikäli rakennuspaikka sijaitsee syrjäisellä maa-seutualueella, jossa se ei tukeudu olevaan asutukseen tai asutusta palvelemaan tiestöön, tulee rakennuspaikan pinta-alan olla vähintään 4 000 m²

3) vähintään 2 000 m² ranta-alueet, rantaviivan pituus (40) metriä

4) vähintään 4 000 m², mikäli alue on tarkoitettu muuhun kuin asuinkäyttöön

Asuinrakennuspaikalle tulee jäädä oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta.

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

Rakennettaessa usean hehtaarin suuruiselle tilalle, jossa rakennuspaikan kokoa ei erikseen ole määritetty, laskennalliseksi rakennuspaikan kooksi katsotaan tällöin enintään 4 000 m²:n suuruinen määräala tilasta.

24.4 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella:

1) 5 000 m²

Puhtaan siirtymän hankkeet käsitellään lähtökohtaisesti erillisellä sijoittamisluvalla.

25 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

25.1 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on (I).

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia (I), sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on (200) k-m², kuitenkin enintään (10) % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- 1) 1 kpl vapaa-ajan asuinrakennus (120) k-m²
- 2) erillinen saunarakennus (30) k-m²
- 3) erilliset talousrakennukset (50) k-m²

Ks. lisää rantarakentamisesta luku 6.

25.2 Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on (II).

Talousrakennusten tulee olla alisteisia päärakennukseen nähden.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikalle (muut kuin vesistöön rajoittuvat) rakennusoikeus on (300) k-m², kuitenkin enintään (10) % rakennuspaikan pinta-alasta.

25.3 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään kaksiasuntainen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on (II).

Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on (600) k-m² (muut kuin ranta-alueet).

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- 1) pysyvään asumiseen tarkoitettu (1) asuinrakennus enintään (350) k-m²
- 2) talousrakennukset (250) k-m²

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään (15) % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään (600) k-m².

25.4 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

Yli yhden hehtaarin asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus (1 kpl) seuraavin ehdoin:

1) toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia ja

2) rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisten tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön

25.5 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön.

26 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen

Maatilalla tarkoitetaan maataloutta harjoittavaa ja maatalouden perustukea saavaa tilaa (rakennusjärjestyksen 5 § Määritelmiä soveltamisesta).

26.1 Rakentamisen määrä

Maatilan talouskeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään (5) % rakennuspaikan pinta-alasta. Sen estämättä, mitä tässä pykälässä on rakennusten määrästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tarvittavan määrän maatalouden tuotanto- ja talousrakennuksia muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella.

26.2 Asuinrakentaminen

Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen (II) asuinrakennuksen talousrakennuksineen.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään (5) % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään (600) k-m².

Talousrakennusten tulee olla alisteisia päärakennukseen nähden.

26.3 Sivuasunto

Rakennuspaikalle saa edellä mainitun lisäksi rakentaa sukupolvenvaihdokseen liittyen yhden (1) yksiasuntoisen ja yksikerroksisen (I) sivuasunnon talousrakennuksineen, mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m².

Edellytyksenä on, että sivuasunto tehdään pihapiiriin pääasunnon yhteyteen siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä ja piha-alue.

Sivuasunnon asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on (200) k-m². Talousrakennusten tulee olla alisteisia päärakennukseen nähden.

26.3 Muu rakentaminen maatilalla

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

- majoitus- ja matkailurakennukset 500 k-m²
- myymälärakennukset 200 k-m²
- pienyritysrakennukset 500 k-m²

Majoitus- ja matkailurakennusten rakentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella edellyttää myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta.

27 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

27.1 Rakentamisen määrä

Yli hehtaarin asuinrakennuspaikalle saa rakentaa (1–3) hevosen tai ponin tallin, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet.

27.2 Etäisyysvaatimukset

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

Rakentamislupaa edellyttävät rakennukset tulee sijoittaa vähintään (25) metriä valtaojasta, (30–100) metriä talousvesikaivosta ja (100) metriä vesistöä.

Mikäli rakennusoikeutta on mahdollista myöntää poikkeamisluvalla, ei rakentamisen tehokkuus saa kuitenkaan ylittää rakennusjärjestyksessä rakennuspaikalle sallittua enimmäismäärää.

6 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

Ranta-alueen määritelmä

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

Ranta-alueelle voi rakentaa vain asemakaavan tai poikkeamisluvan mukaisesti. Koskee myös rakentamisluvasta vapautettuja rakennuskohteita.

28 § Ranta-alueelle rakentamisen yleisiä edellytyksiä

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 (AKL 72 §).

Kaavoittamattomalle ranta-alueelle rakentaminen edellyttää RakL 57 §:n/AKL:n 171 §:n mukaista **poikkeamislupaa**. Rakentaminen vanhalle rakennuspaikalle, jonka pinta-ala on alle 1 000 m² edellyttää aina poikkeamislupaa rakennuspaikkaa koskevista määräyksistä (AKL 72 §, RakL 45 §).

Jätevesien käsittelystä on liitettävä selvitys poikkeamislupahakemukseen.

Rakennuspaikkaan kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä rakennuspaikan luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman viranomaisen lupaa.

Kaupunkisuunnittelija valmistelee kaupunginhallitukselle poikkeamispäätökset.

29 § Rakennusjärjestyksen määräykset ranta-alueelle rakentamisesta

29.1 Sijoittaminen

Rakennettaessa ranta-alueelle, tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Kerrosluvultaan yksi (I) ja kerrosalaltaan yli (30) k-m² suuruisen rakennuksen/rakennuskohteen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla (20) metriä, mikäli ei rakennuspaikan olosuhteista muuta johdu. Yli (30) metrin etäisyydellä rantaviivasta rakennettaessa kerrosluku saa olla enintään (I ½).

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään (30) k-m² ja kerrosluku yksi (I), saa rakentaa (15) metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Vähäiset rakennuskohteet sekä muut rakennelmat, kuten huvimaja, grillikatos tms. tulee sijoittaa rantapuuston sisään siten, että se ei muuta häiritsevästi rantamaisemaa.

Olemassa olevaa lomarakennusta voi laajentaa, edellyttäen, että rakennuksen laajennuksen jälkeen voidaan katsoa täyttävän rakennusjärjestyksen sille asettamat vaatimukset. Jos lomarakennus sijaitsee lähempänä rantaviivaa kuin rakennusjärjestyksessä vaadittava (20) m, voidaan tällöin rakennusta laajentaa vain poispäin rannasta.

Laajennuksen jälkeen lomarakennuksen kerrosala ei saa kuitenkaan olla enempää kuin rakennusjärjestyksessä vastaavalle uudisrakennukselle sallittu pinta-ala (enintään 120 k-m²).

29.2 Pihan rakentaminen

Rakennuspaikalla tulee rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Etäisyysmääräyksiä sovelletaan myös ranta-asema-kaavoitetuilla alueilla, mikäli kaava ei muuta määrää.

30 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kas-tuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiir-teistä ja rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuva lisäkorkeus.

Suositus sisävesien rannoille:

Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin 100 vuodessa saatu-van tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön omi-naispiirteistä ja aaltoiluvasta johtuva lisäkorkeus.

Vesistökohtainen rakentamisen suosituskorkeus tulee varmistaa Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

30.1 Yleiset määräykset

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

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtu-va lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

Jätevesien käsittely tulee järjestää siten, että käsittelyjärjestelmä sijoitetaan tulva-alueen yläpuolelle.

30.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) on määritellyt ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituvilla rakenteilla.

Järvien ja jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että rakennuksen alimman kosteudelle alttiin rakenteen rakentamiskorkeus on vähintään (1,6) metriä keskiveden korkeutta korkeammalla. Tulvaherkillä alueilla rakentamiskorkeus tulee harkita tapauskohtaisesti (Sirppujoen ranta-alueet).

Vesistökohtainen suosituskorkeus tulee varmistaa Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.



31 § Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos

Käyttötarkoituksen muutos vaatii aina laajempaa tarkastelua.

Lomarakennuksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi vaatii poikkeamisluvan ja/tai sijoittamisluvan tai alueen kaavoituksen/kaavamuutoksen ja sen jälkeen rakentamisluvan.

Rakentamisluvan myöntäminen edellyttää, että asuinrakennukselle asetetut rakennuksen tekniset vaatimukset täyttyvät.

Kun kyseessä on yksittäinen rakennuspaikka, voidaan käyttötarkoituksen muutos sallia poikkeamis- tai sijoittamislupamenettelyllä.

Kun kyseessä on useamman loma-asunnon muodostama keskittymä, vaatii se aina kaavan tai kaavamuutoksen.

Ranta-asemakaava-alueilla käyttötarkoituksen muutos vaatii aina kaavamuutoksen.

Rakennuspaikan tulee myös täyttää alla mainitut vaatimukset:

- 1) yksittäisen rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2 000 m²
- 2) rakennuksen riittävä ja laadukas vedensaanti on järjestettävä
- 3) jätevedet tulee käsitellä voimassa olevien ympäristösuojelumääräysten mukaisesti
- 4) rakennuspaikalle tulee rakentaa käyttökelpoinen tie, joka kestää myös raskaan ajoneuvoliikenteen ja mahdollistaa jätehuollon sekä palo- ja pelastusajoneuvoliikenteen
- 5) luonnonarvoiltaan herkillä alueilla ei käyttötarkoituksen muutosta sallita

Ranta-asemakaavassa tai ranta-asemakaavan muutoksessa rakennuspaikan kokonaiskerrosalaa ei saa lähtökohtaisesti ylittää rakennusjärjestyksen loma-asumiselle määrittämästä (200) k-m²:stä, mikäli rakennuspaikan koko ei ylitä 2 000 m²:tä. Rakennusoikeuden lisäämistä käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä harkitaan aina tapauskohtaisesti.

Aiemmin asuinkäytössä olleisiin ja alun perin asuinkäyttöön rakennettuihin, tilapäisesti pois asuinkäytöstä olleisiin rakennuksiin ei edellä mainittuja määräyksiä sovelleta. Niiden tulee kuitenkin täyttää Suomen rakentamismääräyskokoelman asuinhuoneistoille asettamat laatumääräykset.

7 RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖ- JA MAISEMA-ALUEILLA

Museoviraston korjauskortit - ohjeita rakennusta säilyttävään korjaamiseen

<https://www.korjaustaito.fi/fi/korjauskortit>

32 § Arvokkaat ja suojellut kulttuuriympäristöt ja -kohteet sekä maisema-alue

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

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

32.1 Erityisalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Määräys ei koske RakL 42 § perusteella luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita.

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

Arvokkailla kulttuuriympäristö- ja maisema-alueilla rakentaminen vaatii aina sijoittamisluvan ja/tai poikkeamisluvan, vaikka toimenpide (hanke tai rakennus tai rakennuskohde tai laite) ei rakentamislain tai rakennusjärjestyksen 20–22 §:n mukaisesti vaadi rakentamislupaa.

32.2 Suojellun rakennuksen määritelmiä

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen. Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

32.3 Muinaisjäännökset

Muinaisjäännösalueista tai niiden lähiympäristöä koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon eli Turun museokeskuksen lausunto maankäyttöhankkeista, jotka kohdistuvat muinaisjäännösalueeseen tai sen lähiympäristöön.

32.4 Selvitysvaatimukset

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

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

Muinaisjäännökset,
RKY- ja maisema-alueet
löytyvät kaupungin
karttapalvelusta

8 LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

33 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

33.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

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

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

33.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin 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.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

33.3 Selvitysvaatimus

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

34 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

34.1 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee (45 %) olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

34.2 Pihan rakentaminen

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

35 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

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

Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston 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.

36 § Erityismääräykset ranta-alueilla

36.1 Yleiset määräykset

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

Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston 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.

36.2 Pihan rakentaminen

Rakennuspaikalla tulee rantaviivan välittömässä läheisyydessä (10 metriä) puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

37 § Natura 2000 -alueet ja muut luonnonsuojellullisesti tärkeät alueet

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

Mikäli rakennushankkeilla voi olla vaikutusta Natura 2000 -verkoston alueelle, tulee vaikutukset arvioida ja ottaa huomioon rakennushankkeen lupamenettelyn yhteydessä (Luonnonsuojelulaki 9/2023).

Tiukkaa suojelua edellyttävien eläinlajien (EU:n luontodirektiivin liite IV) kuten liito-oravan ja eräiden lepakoiden elinympäristöjen säilyttäminen tulee ottaa huomioon ja selvittää lajien säilytyskeinot ympäristöviranomaisten kanssa yhteistyössä rakennushankkeita valmisteltaessa siltä osin, kuin asiaa ei ole ratkaistu asema-kaavalla tai muilla erityisillä päätöksillä.

Samoin menetellään kasvillisuuden merkittävien kohteiden, erityisesti uhanalaisien ja harvinaisten kasvien kasvupaikkojen osalta. Eläinten ja kasvien suojelurajaukset ratkaisee Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY).

38 § Lintuturvallinen rakentaminen

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

Kirkkaita/läpinäkyviä lasikaiteita ulkotiloissa ja parvekkeissa tulee välttää.

Ns. peililaseja suurina pintoina ei sallita.



Kuva 1. Linnut, Pixabay.

9 PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

39 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

39.1 Yleiset määräykset

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

39.2 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys

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

39.3 Piha-alueen korkeusasema

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

39.4 Pengerrykset ja tukimuuri

Jos pihamaata 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.

40 § Ajoneuvoliittymät, liikennejärjestelyt, pelastustie ja paikoitus

40.1 Ajoneuvoliittymä

Asemakaava-alueella asuinrakennuksen tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään (6) metriä leveän ajoneuvoliittymän. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin (1:10).

Tonttoliittymän tulee olla turvallinen.

Tontin ajoneuvoliikenne ja paikoitus tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu vaaraa muulle liikenteelle tai tontin käytölle.

Sisään- ja ulosajo tontille/tontilta tulee voida tapahtua ajoneuvon keula edellä. Tontilla on oltava myös tilaa ajoneuvon kääntämiseen.

Liittymän ja tontille johtavan kulkutien rakentamisesta ja kunnospidosta vastaa tontin omistaja/haltija ajoradan reunasta alkaen.

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

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue molempiin suuntiin.

Mikäli rakennuspaikka liittyy maantiehen, tarvitaan uudelleliittymälle tai vanhan liittymän käyttötarkoituksen muutokselle lupa ELY-keskuksesta.

Rakentamislupaa ei voida myöntää ilman liittymälupaa.

40.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

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

40.3 Pelastustie

Pelastustie vaaditaan kaikkiin rakennuksiin, joissa on vähintään kolme kerrosta tai varatiejärjestelyt tulee osoittaa rakenteellisesti muilla keinoin.

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

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

Pelastustielle tontin sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi.

Pelastustien tulee olla vähintään (3,5) metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään (4,5) metriä.

40.4 Pysäköinti

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

Asemakaava-alueella pysäköinti tulee tapahtua omalla tontilla ja siten kuin asemapiirustuksessa on esitetty.

Yleisiä paikoitusalueita voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen ohella vain tilapäiseen vieraspysäköintiin. Asemakaava-alueella sijaitsevaa asuinrakennuksen tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan autojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien ulkovarastointiin.

Puistoja, yleisiä alueita tai rakentamattomia tontteja ei saa käyttää varastointiin, pysäköintiin ym. säilyttämiseen tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti eikä ilman kiinteistön omistajan lupaa.

Autopaikat on järjestettävä istutuksien, katosten tai muiden keinojen avulla siten, ettei muodostu suuria yhtenäisiä paikoituskenttiä.

Kevytrakenteisten autosuojien asentaminen asemakaava-alueella sekä kulttuuriympäristö- ja maisema-alueilla on kielletty.

40.5 Moottoriajoneuvon ja sähköisten liikkumisvälineiden paikat

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

Tontilta tulee uudis- ja muutusrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopautojen tvs., moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

Esteettömyys

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi (1) autopaikka jokaista alkavaa (30) paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

40.6 Polkupyöräpaikat

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

Asuinrakennukset

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

Asuinkerros- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi (1) polkupyöräpaikka asuntojen kerrosalan (30 k-m²) kohden (pääosa/vähintään puolet) paikoista tulee sijaita pihatasossa olevassa katetussa ja lukittavassa tilassa ulkona sijaitsevat pihapaikat tulee olla (runko)lukitsemisen mahdollistavia.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava myös tilaa 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) kohden. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylälle. Polkupyöräpaikoista (vähintään puolet) on rakennettava katetuiksi ja (runko)lukitsemisen mahdollistaviksi.

40.7 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt

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

41 § Varastointitilat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on pientalotonteille rakennettava ulkovarastointitiloja seuraavasti:

- omakoti- ja paritalossa vähintään (8) m² / asunto
- rivitalossa vähintään (3) m² / asuinhuoneisto

42 § Tontin lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa.

Lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille eikä naapurikiinteistölle. Tontin sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaina.

Lumi on varastoitava tontille siten, että siitä ei aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille.

Tontille tai jalkakäytävälle taikka sen vierelle kertyneet lumivallit on poistettava, jos niistä on haittaa naapureille tai jalankululle.

Lumen sulamisvesien osalta on noudatettava, mitä hulevesistä on määrätty.

43 § 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.

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

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.

Mikäli sade- ja pintavedet johdetaan tien kuivatusjärjestelmään, on rakennuslupahakemukseen liitettävä järjestelmän haltijan suostumus.

10 RAKENNUKSEN ELINKAARI

44 § Rakennuksen käyttöikä

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Rakennusmateriaalien tulee olla kestäviä ja helposti kunnossapidettäviä, eikä niistä saa aiheutua terveydellistä haittaa.

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta, terveellisyydestä ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa.

Tavoitteena tulisi olla vähän energiaa kuluttava rakennus. Lämmitysmuodon, rakenteiden ja rakennusosien valinnalla pyritään minimoimaan käytön aikainen energiakulutus ja sen ympäristövaikutukset.

Rakennuksen tekninen toimivuus koko käyttöajan varmistetaan kunnossapidon suunnittelulla ja taloteknisen muunnettavuuden huomioon ottamisella jo rakentamisvaiheessa.

Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa on syytä ottaa huomioon rakennukselle määritellyt käyttöikä.

Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus ja vaihdettavuus ovat erityisen tärkeitä kuluviissa rakennusosissa ja mikäli rakentamisessa käytetään lyhytikäisiä materiaaleja.

Tilapäisten rakennusten rakenteiden ja rakennusosien suunnittelussa on otettava huomioon uusiokäyttö.

45 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

45.1 Yleismääräys

Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa johtaa tyylillisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

Rakennuksen purkamiseen tarvitaan pääsääntöisesti asemakaava-alueilla purkamislupa, jonka liitteeksi vaaditaan purkujäte- ja uusiokäyttöselvitys mahdollisine haitta-ainekartoituksineen. Aina purkaminen ei vaadi lupaa, mutta tällöinkin rakennusvalvontaviranomaiselle on tehtävä kirjallinen purkamisilmoitus 30 päivää ennen purkamiseen ryhtymistä (RakL 55§).

45.2 Selvitysvaatimukset

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

Jos maaperään on saattanut joutua haitallisia aineita, suunnitelmassa on selvitettävä myös maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

45.3 Purkamistyön toteuttaminen

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

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

44.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

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

11 YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

46 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

46.1 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 sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

46.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan.

Julkisen kaupunkitilan laiturien tulee soveltua eri väestöryhmille.



47 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

47.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

47.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

48 § Katu- ja muun yleisen alueen kaivutyöluja sekä yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

Johtojen ja laitteiden sijoittamiseen katu-, puisto- tms. yleiselle alueelle sekä kaivamiseen yleisillä alueilla on saatava maan omistajan tai haltijan suostumus tai viranomaisen myöntämä sijoituslupa. Yleisillä alueilla tulee noudattaa lakia kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jota valvoo tekninen toimi. Alueet on siistittävä ja saatettava vähintään kaivamista edeltävään kuntoon. Maantien alueella tehtävää työtä varten lupa haetaan tienpitäjältä.

12 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

49 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

49.1 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.

49.2 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

49.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

49.4 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 ja 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/ infrapalveluiden/ympäristönsuojelun) määräyksiä.

49.5 Työmaan jätehuolto

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

49.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

13 RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

50 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

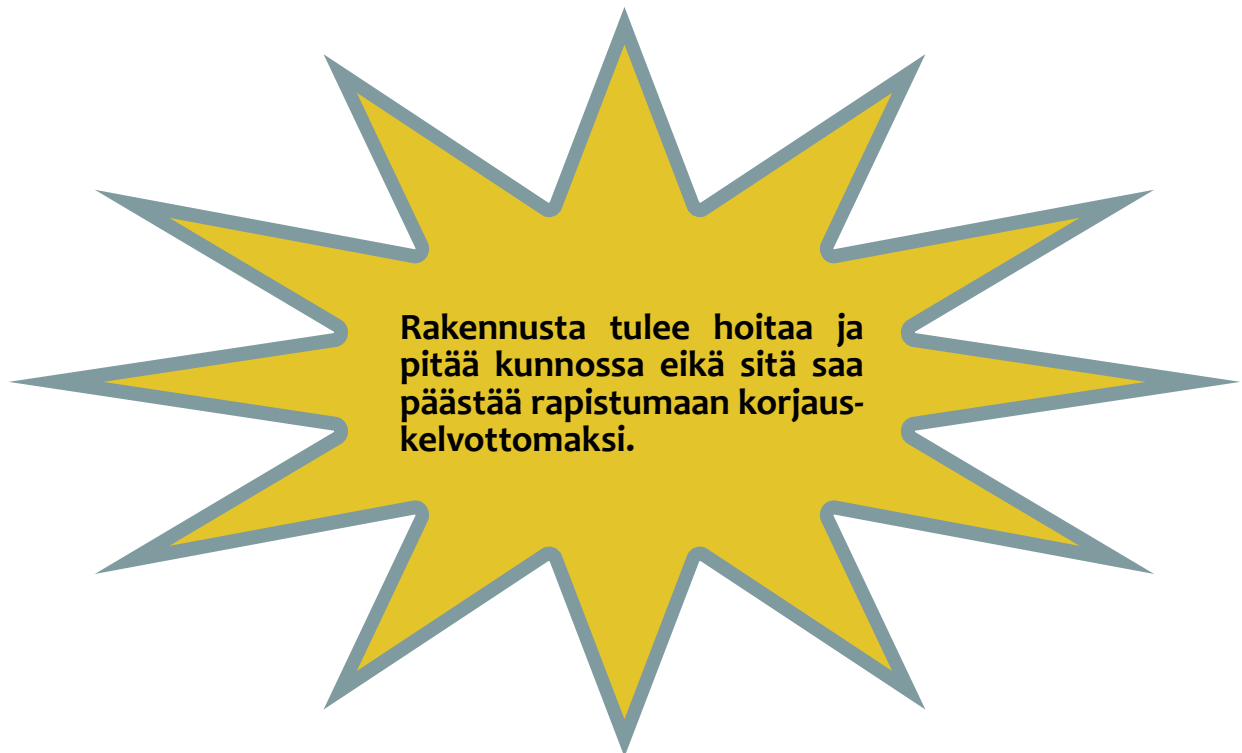
Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

Ilkivallan aiheuttamat vahingot kuten töhryt, on poistettava julkisivuista.

Kaavalla tai erikoislainsäädännöllä suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

51 § 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.



14 YMPÄRISTÖ JA TERVEYS

52 § Jätehuolto

Jätehuollon järjestämisessä tulee noudattaa jätehuoltoviranomaisen jätehuoltomääräyksiä.

Rakentamislupahakemuksessa on osoitettava tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä, lajittelua ja jätehuollon muuta järjestämistä varten.

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä. Eläinten ja lintujen pääsy jätesäilytystilaan tulee estää.

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia eikä komposteja saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset tulee sijoittaa sijoittaa yhden perheen pientaloista ja paritaloista (4) metrin etäisyydelle. Tätä suurempi keräysvälineiden määrä edellyttää (8) metrin etäisyyttä tontilla olevista muista kuin, lupaa edellyttävistä rakennuksista ja katoksista. Komposti on sijoitettava 5 m etäisyydelle naapurin rajasta. Naapurin suostumuksella sen voi sijoittaa lähemmäs rajaa.

Jätteen keräysvälineet on sijoitettava siten, että jäteauto pääsee esteettömästi ja turvallisesti niiden välittömään läheisyyteen.

Erillistä jätehuonetta tai jätesuojaa ei vaadita, jos asuinrakennuksen tontilla on enintään kaksi huoneistoa tai jos käytössä on jätteen kuljetukseen sopiva maanalainen keräily- tai syväkeräysjärjestelmä.

53 § Vesihuolto

53.1 Talousvesi

Kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesi- ja / tai jäte- ja hulevesiverkostoon, mikäli kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueilla.

Rakennuspaikan vesihuolto on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle.

Rakennettaessa asuinrakennus tai kotieläinsuoja kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoverkostoon, on varmistettava, että rakennuspaikalla on käytettävissä riittävästi hyvälaatuista pohjavettä talousvedeksi.

Omasta kaivosta tai vesilähteestä otettavan talousveden tulee täyttää talousvesiasetuksen (401/2001) asettamat vaatimukset.

Vaarallisia kemikaaleja käsittelevää laitosta tai muuta toimintaa ei saa sijoittaa pohjavesialueelle ilman erityistä syytä.

Kaivon etäisyyden jätevesien käsittelyjärjestelmästä on oltava vähintään 20–50 metriä riippuen tontin olosuhteista.

53.2 Jätevesien käsittely

Rakentajan tulee esittää rakentamislupahakemuksen yhteydessä asiantuntijan laatima suunnitelma jätevesien käsittelystä ja johtamisesta.

Suunnitelmasta tulee käydä ilmi jätevesien käsittelyyn ja johtamiseen vaikuttavat seikat sekä tarvittaessa naapurikiinteistön omistajan suostumus käsittelyjen jätevesien johtamiselle.

Vesihuoltolaitoksen verkostoon liittymättömän kiinteistön jätevedet on johdettava ja käsiteltävä ympäristö- ja terveydensuojelulainsäädännön mukaisesti.

Jätevesijärjestelmien rakentaminen ja saneeraaminen vaatii rakentamisluvan.

Jätevesijärjestelmien suojaetäisyydet määräytyvät kulloinkin voimassa olevien Laitilan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan.

Pihasaunat, joissa on vesijohto, on liitettävä kunnalliseen viemäriverkostoon, mikäli kiinteistö sijaitsee näiden verkostojen osalta vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella.

Mikäli pihasaunaan ei johdeta vesijohtoa, voidaan rakentamislupamenettelyssä harkita pihasaunan jätevesien imeytystä maastoon. Tällainen ratkaisu edellyttää aina ympäristösuojeluviranomaisen myönteistä vapautuspäätöstä ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymää jätevesisuunnitelmaa.

54 § Pohjavesialueet

54.1 Pohjaveden suojeleminen ja pilaantumisen estäminen

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

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

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

Öljy- ja polttoainesäiliöitä tai muita vaarallisten aineiden säiliöitä ei tule sijoittaa pohjavesialueelle ilman perusteltua syytä. Mikäli säiliö on välttämätön, se tulee sijoittaa maan päälle. Säiliö tulee sijoittaa suoja-altaaseen, jonne sadevesien pääsy on estetty tai säiliön tulee olla kaksoisvaipallinen.

Säiliön kunto tulee tarkistaa 10 vuoden välein.

Jätevesien johtaminen/imeyttäminen pohjavesialueella on kielletty.

54.2 Selvitysvaatimukset

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

54.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Energiakaivojen rakentaminen on kielletty pohjavesialueilla ja vedenottamoiden suoja-alueilla.

55 § Energiahuolto, talotekniikka, maalämpö, tuulivoima

Pienikiinteistöjen lämmityskattilassa tai muussa tulisijassa ei saa polttaa sellaista polttoainetta tai muuta ainetta, josta aiheutuu kohtuutonta haittaa naapureille tai ympäristölle.

Rakennusten savupiiput, lämmityslaitteiden ulkoyksiköt sekä ilmanvaihtolaitteet on suunniteltava ja asennettava siten, että savu- ja poistokaasujen sekä melun leviäminen ympäristöön ei aiheuta haittaa tai vahinkoa naapurikiinteistöille tai niiden asukkaille.

55.1 Maalämpö

Maalämpökaivon rakentaminen vaatii rakentamisluvan.

Maalämpökaivot on sijoitettava kiinteistölle siten, että niiden toiminnasta ei aiheudu haittaa toisille maalämpökaivoille tai muille kiinteistöjen maahan sijoitetuille rakenteille tai varusteille.

Maalämpökaivon päälle ei saa rakentaa rakennuksia, rakennelmia tai laitteita.

Maalämpökaivojen sijainnin vähimmäisetäisyydet ovat seuraavat:

- rajoista (7,5) metriä
- katurajasta (4) metriä
- yleisen alueen rajasta (4) metriä
- naapurin energiakaivosta (15) metriä porareian ollessa pystysuora
- porakaivosta (40) metriä
- rengaskaivosta (20) metriä
- rakennuksesta (3) metriä
- vesi- ja viemärijohdoista (3) metriä omista putkista ja (5) metriä muiden putkista
- kiinteistökohtaisesta jätevedenpuhdistamosta (30) metriä

55.2 Tuulivoima

Teollisen kokoluokan tuulivoimala korkeus yli 30 m (lapakorkeus yli 35 m) edellyttää rakentamislupaa ja toteutus tulee perustua kaavaan tai sijoituspaikkalupaan / poikkeamislupaan.

Yli 60 metriä korkea tuulivoimala edellyttää lentoestelupaa, jota haetaan Liikenteen turvallisuusvirastosta (Trafi). Hakemukseen tulee liittää Finavian lausunto.

56 § Pilaantunut maaperä

56.1 Selvitysvaatimukset

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

56.2 Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

56.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

57 § Haitalliset yhdisteet

57.1 Ilmoitusvaatimus

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

57.2 Selvitysvaatimukset

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

57.3 Määräys

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

58 § Radon

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi tulee esittää rakennesuunnitelmissa.

59 § Melun- ja värinän torjunta

59.1 Yleiset määräykset

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

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

59.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

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

15 ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

60 § Määräyksistä poikkeaminen

Kunnan hallintosäännössä määrätty viranomainen voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä.

61 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2025.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Laitilan kaupunginvaltuuston 18.3.2019 § 19 hyväksymä ja 10.5.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Liitteet

Liite 1. Asemapiirroksen sisältö ja laatimisohje.

Yhteystiedot

Rakennusvalvonta

Petri Kuusela
rakennustarkastaja
petri.kuusela(ät)laitila.fi
050 567 1270

Tiina Vuoti
palvelusihteeri
tiina.vuoti(ät)laitila.fi
040 632 4602

Ympäristö ja terveys

Lea Törmä
ympäristöpäällikkö
lea.torma(ät)laitila.fi
040 317 4994

Yleiset alueet

Jarmo Sjölund
työpäällikkö
jarmo.sjolund(ät)laitila.fi
050 342 8753

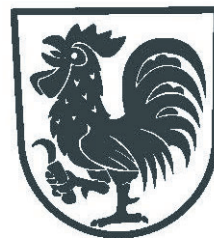
Maankäyttö ja mittaus

Mika Rostedt
Maanmittausinsinööri
mika.rostedt@laitila.fi
050 518 2071

Kaavoitus / poikkeamiset ja suunnittelutarvealueet (sijoittamisluvat)

Satu Sarkoranta
kaupunkisuunnittelija
satu.sarkoranta@laitila.fi
040 759 2352

Laitila



Laitilan kaupunki

Postiosoite: PL 25, 23801 LAITILA

Katuosoite: Keskuskatu 30

Puhelin (Vaihde): (02) 85011

hallinto@laitila.fi

Kotisivu: laitila.fi

Sähköinen lupa-asiointi: laitila.asiointi.fi/ePermit