

OULUN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

1 YLEISTÄ TIETOA RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITTEISTA JA RAKENNUSVALVONNAN ORGANISAATIOSTA

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

Rakennusjärjestyksen tehtävänä on mahdollistaa Oulun kaupungin omaleimaisuuden ja monimuotoisuuden säilyttäminen ja kehittäminen. Oulu on asukkailleen turvallinen ja viihtyisä kaupunki, jossa elävä kaupunkikeskusta ja vireä maaseutu ovat vuorovaikutuksessa keskenään.

Rakennusjärjestyksellä edistetään suunnitelmallista ja korkealaatuista rakentamista sekä kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioonottamista. Rakennusjärjestyksen avulla toteutetaan ja säilytetään turvallista ja kestävä elinympäristöä yhdenvertaisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Oulun kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä mikäli laissa, asetuksessa, asemakaavassa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin säädetty tai määrätty.

2 § Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii Oulun kaupungin rakennuslautakunta, joka voi delegoida päätösvaltaa alaiselleen Oulun rakennusvalvonnan viranhaltijalle.

3 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista. Tontin haltijan sekä rakennuspaikan haltijan ja omistajan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta.

2 ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN

4 § Kulttuuriympäristöarvot

Ominaispiirteiltään Oulu voidaan jakaa osa-alueisiin seuraavasti: kaupunkikeskusta ytimenään ruutukaavakeskusta, rakennettu kaupunkiympäristö, lähiöt, entiset kuntakeskustaajamat, Oulujoki-, Kiiminkijoki- ja li-jokivarret kylineen ja loma-asutuksineen, muut maaseutukylät sekä maaseutualueet. Kullakin alueella rakennettaessa tulee ottaa huomioon alueen ominaispiirteet.

Rakennettaessa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja perinnemaisemiin tulee rakentamisen vaikutukset maisemaan ja olevaan rakennuskantaan selvittää erityisen huolellisesti sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen ja tukemiseen.

Arvokkailla kulttuuriympäristöillä edellä tarkoitetaan valtakunnallisesti (RKY 2009) tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, valtakunnallisesti tai

maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja perinnemaisema-alueita, lakisääteisesti suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia sekä yleis- tai asemakaavoissa osoitettuja tai inventointien pohjalta muutoin määriteltyjä paikallisesti arvokkaita alueita tai kohteita.

Uudis- ja korjausrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se sopeutuu sijainnin, koon, muodon sekä julkisivujen materiaalien ja jäsentelyn osalta ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja maisemarakenteeseen. Rakennusten tulee muodostaa maisemakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. On pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästämään arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeet. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää istutuksin ympäröivään maisemaan.

5 § Kiinteät muinaisjäännökset

Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain rauhoittamia. Muinaismuistojen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu niihin kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Rakennushanketta suunniteltaessa tulee selvittää lähiympäristön mahdolliset muinaisjäännökset ja hankkeen vaikutus niihin. Jos rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsee muinaisjäännös, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän hyvissä ajoin neuvotella museoviranomaisen kanssa maankäyttöä koskevista suunnitelmistaan ja pyytää museoviranomaisen lausunto. Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittelemällä tavalla.

Jos sellaisellakin alueella, josta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, rakentamisen yhteydessä havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta museoviranomaiselle.

Tiedossa olevat Oulun muinaisjäännöskohteet on luetteloitu Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä. Oulun keskustan muinaisjäännösalueen raja-alue käy ilmi Museoviraston raportin ”Oulu – Kaupunkiarkeologisen inventoinnin päivitys 2007” liitekartoista 1 ja 2.

3 RAKENTAMISTAPOHJEET, SUUNNITTELUN OHJAAMINEN JA YMPÄRISTÖN HOITO

6 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi rakennuslautakunta voi antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamis- tai korjaustapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin olosuhteisiin sopivaa ja kestävästä rakentamisesta.

7 § Suunnittelun ohjaaminen

Suunnittelun ohjaamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi järjestää paritaloa suuremman rakennushankkeen käynnistyessä suunnittelun aloituskokouksen, jossa käydään läpi asemakaavan ja rakennuspaikan asettamat reunaehdot sekä suunnittelijan velvollisuudet ja vastuut. Kaupunkiympäristön laadun varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää yksityiskohtaisen tontinkäyttösuunnitelman laatimista ja hyväksyttämistä ennen paritaloa suuremman rakennuskohteen rakennusluvan hakemista.

Suunnittelun ohjaamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi järjestää pientalojen rakentajille ja suunnittelijoille asuttavuuden ja teknisen laadun ohjausta. Laadun ohjaamista voidaan toteuttaa

koulutuksen, korttelikohtaisen ohjauksen sekä laadunarviointijärjestelmien avulla. Laadun ohjauksen tavoitteena on, että laatuvalinnat ovat harkittuja ja määräytyvät hankkeeseen ryhtyvän omista lähtökohdista.

8 § Hyvä rakentamistapa

Rakennuksen käyttöiän tulee olla rakennuksen käyttötarkoitukseen nähden riittävän pitkä. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennusten energia- ja materiaalitehokkuuden lisäksi myös tilankäytön tehokkuus sekä tekninen ja esteettinen kestävyys. Rakentamisen riskittömyyden varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia hankkeen vaativuustason mukaisen kosteudenhallintasuunnitelman laatimista.

Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi poikkeuksellisen vaativissa hankkeissa vaatia luvan hakijalta asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja aikataulutetun suunnitelman rakennuksen käyttöiän aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista. Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja kierrätettävyydestä on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

9 § Rakennetun ympäristön esteettömyys

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta rakennusten ja kaupunkiympäristön tulee olla myös niiden henkilöiden saavutettavissa, joiden kyky liikkua tai muutoin toimia on rajoittunut. Rakennettu ympäristö on esteetön silloin, kun se on kaikkien käyttäjien kannalta toimiva, turvallinen ja miellyttävä käyttää. Rakennusvalvonta voi antaa ohjeita rakentamisen esteettömien yksityiskohtien ratkaisusta.

Rakennusvalvonta voi tarvittaessa pyytää vammaisneuvoston lausunnon rakennushankkeesta.

10 § Rakennetun ympäristön hoito

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa, siistissä kunnossa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot on poistettava julkisivuista välittömästi.

Tontit ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Milloin tontin käytöstä on häiriötä ympäristölle, tontin ympäri on rakennettava tai istutettava aita. Tontti tulee muutoinkin tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

Rakennukset, niiden julkisivut ja ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa niin, etteivät ne rumenna ympäristöä. Tontilla olevat istutukset eivät saa aiheuttaa näkemähaittaa kadulle.

Tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä myöskään autojen, veneiden, koneiden, laitteiden, muiden vastaavien tavaroiden tai polttopuiden ympäristöä rumentavaan tai häiriötä aiheuttavaan ulkosäilytykseen.

11 § Rakennetun ympäristön valvonta

Rakennuslautakunta ja sen alaiset viranhaltijat valvovat rakennettua ympäristöä ja julkista kaupunkitilaa suorittamalla tarkastuksia ja katselmuksia.

Havaituista puutteista on annettava kunnossapitovelvollisille kirjallinen korjauskehoitus sekä ilmoitettava määräaika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava. Mikäli laiminlyöntejä ilmenee, rakennuslautakunnalla on määräajan kuluttua oikeus ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin.

12 § Lumen varastointi

Lumen varastoinnin tulee tapahtua tontilla. Tontin käytön suunnittelussa on varattava riittävästi tilaa lumen varastointia varten ja osoitettava säilytyspaikat asemapiirroksessa. Lumi tulee varastoida siten, ettei varastoinnista aiheudu vaaraa tai haittaa.

Tontille tai jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit on tarvittaessa poistettava. Tontin sisäiset pelustusreitit on pidettävä lumesta vapaina.

13 § Rakennuksen korjaaminen

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa perusteetta johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Lain nojalla tai asemakaavalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa, käyttää tai korjata niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan korjaamista koskevaa rakennuslupaa käsitellessään edellyttää hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta. Suojeltujen tai muuten arvokkaiden rakennusten korjaushankkeista tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennuksen korjaamisen tavoitteena tulee olla toimivuuden, esteettömyyden ja energiatehokkuuden parantamisen lisäksi vaurio- ja terveyshaittariskin vähentäminen. Korjattavien rakennusten rakenteet sekä niiden kunto ja toimivuus tulee selvittää ennen korjausten suunnittelua riittävän perusteellisin tutkimuksin. Korjausten yhteydessä tulee arvioida korjausten vaikutus rakenteiden kosteus- ja lämpötekniseen toimintaan mallintamalla, laskelmin tai muulla luotettavalla menetelmällä. Laadun toteutuminen tulee varmistaa mittaamalla tai muulla luotettavalla tavalla.

Rakennuksen korjaamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen. Rakennuksen korjaamisessa on noudatettava ympäristönsuojelumääräyksiä.

14 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennuksen tai sen osan purkaminen vaatii luvan. Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta tai purkamista koskevaa rakennuslupaa käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta. Arvokkaita alueita tai arvokasta rakennusta koskevasta purkamishankkeesta tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

Purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai purkamista edellyttävässä rakennuslupahakemuksessa on esitettävä selvitys syntyvän jätteen määrästä ja sen lajittelusta sekä tarvittaessa purkamissuunnitelma. Suunnitelmassa on selvitettävä jätteen hyötykäyttö ja purkutyön turvallinen

järjestäminen.

Purkujätteiden käsittelyssä on noudatettava jätelain ja -asetuksen sekä jätehuoltomääräyksiä. Mikäli maaperään on kohteen käyttöhistoria huomioonottaen saattanut joutua vaarallisia tai haitallisia aineita tai ongelmajätteitä, maaperän saastuneisuus tulee selvittää.

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen.

4 RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ, JOTKA KOSKEVAT KOKO KUNNAN ALUETTA

15 § Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja uudestaan rakentamisen tulee sopeutua rakennettuun ja luonnonympäristöön rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, materiaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennusten tulee muodostaa rakennuspaikalla tai tontilla ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopuinen kokonaisuus.

Arvokkaita alueita tai arvokasta rakennusta koskevan uudis- tai lisärakennushankkeen sopivuudesta ympäristöön tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot pyritään säilyttämään.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita tai vastaavia.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa rakennuspaikasta tulee siistiä ja rakentaa valmiiksi.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontin osat tulee suojata työma-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajalta suojaussuunnitelman.

16 § Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua tontin ja ympäristön olemassa oleviin korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Suunnitelma on tehtävä käytössä olevan N2000-korkeusjärjestelmän mukaisesti. Rakennuksen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatus sekä rakennuksen saavutettavuus.

17 § Aitaaminen

Kiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus rakentaa tai istuttaa tontin rajalle aita, ellei asemakaava toisin määrää. Tontin kadun puoleisilla rajoilla olevien istutettavien aitojen tulee olla kokonaan tontilla.

Muu kuin istutettava aita edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen luvan rakennusjärjestyksen 54 §:n mukaisesti.

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan, muodoltaan ja väritään sopeutua ympäristöön. Aidasta ei saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun kunnossa ja puhtaanapidolle.

Tonttien välisellä rajalla olevan aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat tontin haltijat puoliksi, ellei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakoperusteesta ei sovita, siitä päättää rakennuslautakunta.

18 § Piha-alue

Piha-alue on rakennettava käyttötarkoitukseensa sopivaksi, turvallisesti, terveelliseksi ja viihtyisäksi. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota liikkumisen apuvälineitä käyttävien henkilöiden yhdenvertaiseen liikkumismahdollisuuteen piha-alueella.

Piha-alueen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin. Piha-alueen korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

Rakentamisen yhteydessä piha-alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että pinta- ja sadevesien valuminen naapurien puolelle estyy.

Piha-alueen muotoilu on esitettävä asemapiirroksessa. Piha-alue tulee muotoilla ensisijaisesti luiskaamalla ja toissijaisesti tukimuureilla. Luiskaaminen ja pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle tai katualueelle.

Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuuri naapurin rajaan kiinni, vaikka tämä ei ole antanut suostumustaan.

Luiskaamista tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3.

Tontti tulee muotoilla ja luiskata siten, että luiska sopeutuu luontevasti katuun ja ympäröivään maastoon. Luiskan tulee olla kaltevuudeltaan 1:3 tai sitä loivempi.

19 § Piha-alueen valaistus

Piha-alueen valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häikäise alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Rakennuksen julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä. Valaisinten on sovellettava alueen kaupunkikuvaan.

20 § Maalämpöjärjestelmät

Maalämmitysjärjestelmän rakentaminen edellyttää aina rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Maalämpökaivon, maapiirin ja muiden rakenteiden sijoittelussa on otettava huomioon lähellä olevat muut energiakaivot, talousvesikaivot, etäisyys rakennuksista ja tontin rajasta.

Pohjavesialueilla, jotka kuuluvat 1- ja 2-luokkaan, on rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitettävä, onko lämpökaivon rakentaminen lainkaan mahdollista. Maalämpökaivon suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava voimassaolevia määräyksiä ja ohjeita. Ennen poraustyön aloittamista on luvanhakijan osoitettava laskelmilla, että lämpökaivon mitoitus, tehollinen syvyys sekä kappalemäärä ovat riittäviä rakennuksen energiatarpeeseen.

Maalämpöputkistoissa käytetyn lämmönsiirtoaineen tulee olla ympäristölle ja pohjavedelle vaaratonta. Kivipölyn ja porauslietteen pääsy ympäristöön ja kunnallisteknisiin järjestelmiin tulee estää.

21 § Tuulivoimalat

Tuulivoimala vaatii rakennusluvan.

Tuulivoimaloiden rakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon palo- ja liikenneturvallisuuden vaatimat suojaetäisyydet, soveltuvuus maisemaan, kulttuuri- ja luonnonympäristöön sekä mahdolliset ympäristöhäiriöt kuten välke ja melu sekä sen kulkeutuminen. Lisäksi tulee ottaa huomioon teknisen huollon ja sähkön siirron järjestämismahdollisuudet sekä vaikutukset lähietäisyydellä oleviin radiojärjestelmiin.

Yli 50 metriä korkeista (kokonaiskorkeus maanpinnasta) tuulivoimaloista tulee koko kaupungin alueella aina pyytää lausunto Puolustusvoimilta. Tätä matalammista pientuulivoimaloista tulee pyytää Puolustusvoimien lausunto, mikäli ne rajoittuvat Puolustusvoimien pysyvässä käytössä oleviin alueisiin.

Lentoesteiden osalta viitataan rakennusjärjestyksen 48 §:n säännökseen.

22 § Tontin liikennejärjestelyt ja paikoitus

Tontin tai rakennuspaikan ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Tontin sisäänajon yhteyteen on sijoitettava kilpi, josta ilmenee pelastustien sijainti. Tämän lisäksi rakennuksen porrashuoneeseen on kiinnitettävä pelastustietä osoittava piirros.

Pelastusteiden rakentaminen ja kunnossapito kuuluu tontin omistajan vastuulle. Tontin pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina.

Ellei autopaikoitusta ole asemakaavassa ratkaistu, tontille tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Kun autopaikkoja on enintään 50, tulee kahden autopaikan soveltua liikkumisesteiselle. Tämän jälkeen yhden autopaikan kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden tulee soveltua liikkumisesteiselle. Nämä paikat tulee sijoittaa rakennukseen pääsyn kannalta tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä liikkumisesteisen tunnuksella.

Tontilla on varattava riittävästi tilaa polkupyörörien asianmukaista säilyttämistä varten. Ellei pyöräpaikoitusta ole asemakaavassa ratkaistu, tulee muille kuin pientaloille rakentaa kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi.

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai yleiselle tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Yleiselle tielle rakennettavista liittymistä päättää valtion tieviranomainen.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä. Mikäli tontille tai rakennuspaikalle ei ole järjestettävissä edellä mainitun mukaista liittymää, rakennukseen on jätettävä kulkuaukko, joka on vähintään 4 metriä leveä ja jonka vapaa korkeus on vähintään 4.2 metriä ja jonka pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:8.

23 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien hallinta kiinteistöllä

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien eli rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennusten katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisvesien sekä perustusten kuivatusvesien hallinnasta.

Hulevedet on maaperäolosuhteiden niin salliessa imeytettävä kiinteistöllä. Hulevesien hallinnasta noudatetaan muilta osin sitä, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä vesihuoltolaissa on asiasta säädetty.

Mikäli tontti rajoittuu rantaan, on puusto ja muu kasvillisuus mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä, jotta hulevesien mukana kulkeutuvat ravinteet eivät päädy suoraan vesistöön.

24 § Vesi- ja jätevesihuolto

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti.

Mikäli rakennushanke sijoittuu viemäröidyn alueen ulkopuolelle, on rakennuslupaa edellyttävässä rakennushankkeessa esitettävä suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hyväksytty jätevesien käsittelysuunnitelma liitetään osaksi rakennuslupapäätöstä.

25 § Jätehuoltoon liittyvät rakennelmat

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut ja riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten.

Jätteiden keräysvälineet on sijoitettava tontille siten, etteivät ne aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille, naapureille tai ympäristölle. Keräysvälineet ja kompostit on tarvittaessa aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi. Biojäteastiat on suojattava suoralta auringonpaisteelta.

26 § Mainos- tai muut vastaavat laitteet rakennuksissa

Tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- tai ovimarkiisia, terassin aurinko- ja sadesuojaa tai muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

- rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1,2 metriä tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että laitteen alareunan tulee olla vähintään 3,2 m korkeudella jalkakäytävän kohdalla ja 4,6 m korkeudella ajoradan kohdalla,
- laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä eikä olla häiritsevä,
- laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön ja
- laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Milloin ikkuna- tai ovimarkiisi taikka terassin aurinko- tai sadesuoja on helposti nostettava, ne saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Jalkakäytävän kohdalla markiisin alareunan tulee olla vähintään 2,4 metrin korkeudella ja ajoradan sekä 0,5m sen molemmin puolin vähintään 4,6 m korkeudella.

Liikehuoneiston ikkunan peittäminen mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä. Mainokset eivät saa liiallisesti estää luonnonvalon pääsyä sisätilaan.

Valonlähteen sisältävien mainosten ja näyttöjen tulee kooltaan, muodoltaan, valoteholtaan ja pintakirkkaudeltaan olla ympäristöön sopivia ja haittaa aiheuttamattomia. Valomainos ei saa olla liian kirkas tai häiritsevä.

27§ Osoitemerkintä

Rakennukseen on asetettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan osoitenumero. Milloin tontilla on useita asuinrakennuksia, osoitenumero on kiinnitettävä jokaiseen rakennukseen.

Lupaviranomaisen niin edellyttäessä on tontin ajoväylälle sijoitettava osoiteviitta tai opastetaulu. Rakennuksen omistajalla on oikeus kiinnittää rakennuksen seinään tunnus tai nimi irtokirjaimin. Osoitenumerointi on toteutettava rakennuksen käyttöönottokatselmukseen mennessä.

5 SUUNNITTELUTARVEALUEET

28 § Suunnittelutarvealueet

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu rakennusjärjestyksen 62 §:n mukaisella liitekartalla nro 1. Rajauksen sisällä suunnittelutarvealueita eivät kuitenkaan ole asemakaavoitetut alueet eivätkä sellaisten oikeusvaikutteisten yleiskaavojen rakennuspaikat, joille voidaan myöntää rakennuslupa yleiskaavan perusteella.

Suunnittelutarvealueiksi on osoitettu alueet, joilla niiden sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä:

- taajamien kasvusuunnat (asemakaavoitettavat alueet lievealueineen)
- yleiskaavoin suunnitellut kyläalueet
- kaavoittamattomat ja rakentamispaineiltaan sellaiset alueet, jotka tulisi suunnitella osayleiskaavoin (mm. kasvavat kylät) tai alueet, jotka muutoin edellyttävät rakennuslupamenettelyä laajempaa suunnittelua ja harkintaa (mm. vesistöjen ranta-

alueet ja pääteiden varret).

Lisäksi suunnittelutarvealueiksi on määritelty alueita, joilla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (mm. luonnonsuojelualueita, turvetuotantoalueita, maa-ainesten ottoalueita ja niiden lähiympäristöjä).

Lisäksi kartalla esitetyn rajauksen ulkopuolella voi olla alueita, joilla esimerkiksi paikallisten ympäristöarvojen tai suunnitellun toiminnan vuoksi suunnittelun tarve tulee harkita tapauskohtaisesti.

6 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUALLA KUIN RANTA-ALUEILLA

29 § Rakennuspaikka

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseensa sovelias sekä pinta-alaltaan riittävä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asutokäyttöön haetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Mikäli rakennuspaikka liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 2000 m².

Rakennuspaikan kokoa koskevat rakennusjärjestyksen määräykset eivät koske uudestaan rakentamista, peruskorjausta ja vähäistä lisärakentamista.

30 § Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 kem².

Asutokäyttöön haetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa tai samaan pihapiiriin kaksi erillistä enintään kaksikerroksista asuinrakennusta, joihin kumpaankin saa sijoittaa enintään yhden asunnon. Rakennuspaikalle rakennettavien asuntojen kerrosala saa olla enintään 300 kem². Asuinrakennusten lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumiseen liittyviä talousrakennuksia.

Arvokkaissa kohteissa voidaan sallia rakennuspaikalla säilyvän tai säilyvien asuinrakennusten lisäksi yksi uusi asuinrakennus. Rakennusoikeuden määrää tai asuinrakennusten lukumäärää koskeva rajoitus ei koske maatalouskäytössä, metsätalouskäytössä tai yritystoiminnan käytössä olevaa rakennuspaikkaa.

Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa kellariin ja ullakolle, mikäli se rakentamismääräykset ja ympäristöön soveltuminen huomioon ottaen on mahdollista.

31 § Rakennusten sijoittuminen

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä.

Rakennuksen etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien ajoradan keskiviivasta on oltava

vähintään 20 metriä sekä paikallistien ja yksityistien keskilinjasta vähintään 12 metriä.

32 § Hevostallit

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

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

7 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

33 § Rakennuspaikka

Ranta-alueella olevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Mikäli rakennuspaikka liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 2000 m². Rakennuspaikan vesistöön tai vesijättömaahan rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee uusilla rakennuspaikoilla olla vähintään 30 metriä.

Rakennuspaikan kokoa koskevat rakennusjärjestyksen määräykset eivät koske uudestaan rakentamista, peruskorjausta ja vähäistä lisärakentamista.

34 § Rakentamisen määrä

Ranta-alueella asutokäyttöön haetulla rakennuspaikalla noudatetaan tämän rakennusjärjestyksen 30 §:n toisessa ja kolmannessa momentissa olevia määräyksiä.

Ranta-alueelle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen loma-asunnon. Ranta-alueella olevalla loma-asunnon rakennuspaikalla saa rakentamiseen käyttää yhteensä enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 kem². Itse loma-asunto saa olla kerrosalaltaan enintään 120 kem².

35 § Rakennusten sijoittuminen

Mikäli rakennuksen korkeusasemaa ei ole mainittu kaavassa, katupiirustuksessa tai muussa asiakirjassa, määräytyy korkeusasema seuraavasti:

- jokialueet sekä puro- ja muut pienemmät vesistöt: rakennuksen lattia vähintään +1,5 m ylimmän havaitun tulvakorkeuden yläpuolella
- järviolueet: rakennuksen lattia vähintään +1,2 m ylimmän havaitun tulvakorkeuden yläpuolella
- merialueet: rakennuksen lattia vähintään korkeusasemaan +3,25 (N2000).

Suunniteltaessa rakentamista ranta-alueelle on rakennuksen sijoittamisessa otettava huomioon lisäksi aaltoiluvara rakennuspaikan ominaisuuksien mukaan.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30

metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 km², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi. Saunan ja siihen liittyvien rakenteiden etäisyyden rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

Rakennukset on sijoitettava niin, että ne sopeutuvat maisemaan ja niin että niiden jätevesien käsittely on mahdollista toteuttaa säädösten ja määräysten edellyttämällä tavalla ympäristöä haittaamatta. Tulvan kulkuun vaikuttavien maapengerrysten tekeminen rannan läheisyydessä on kielletty.

8 RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

36 § Talousrakennukset ja rakennelmat

Talousrakennukset ja rakennelmat on sijoitettava kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Edellä mainittujen toimenpiteiden luvanvaraisuudesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa. Luvanvaraisuutta on käsitelty myös rakennusjärjestyksen 54 §:ssä. Talousrakennukset ja rakennelmat on sijoitettava asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle. Mikäli talousrakennus tai rakennelma halutaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, tulee siihen saada naapurin suostumus.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan sijoittaa rakennelman tai laitteen naapuritontin rajaan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan.

37 § Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin rajaan kiinni, se saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1 metriä,
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ulkonevat rakennuksen osat 1,2 metriä ja
- sisäänkäyntikatokset, tekniset laitteet ja muut vastaavat ulkonevat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä johtoverkostolle.

Jalkakäytävän kohdalla rakennusosan tulee olla vähintään 3,2 m korkeudella sekä ajoradan kohdalla ja 0,5 m sen molemmin puolin vähintään 4,6 m korkeudella.

38 § Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Rakennus saa erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan yli seuraavasti:

- rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan,
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat 1,5 metriä ja
- ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset laitteet, luiskat ja

- muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan ja
- sisäänkäyntikatokset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ylityksestä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

39 § Asemakaavoja täydentäviä muita mahdollisia määräyksiä

Mikäli asemakaavassa ei ole määräyksiä tontin rakennusoikeudesta, saa tontin pinta-alasta käyttää rakentamiseen enintään kolmanneksen, kuitenkin siten, että tonttitehokkuus saa olla enintään 0,8.

Mikäli asemakaavassa ei ole määräyksiä tontin rakennusoikeudesta, mutta tontille on osoitettu rakennusala, voidaan tontin rakennusoikeus määrittää tontille sallitun kerrosluvun ja rakennusalan pinta-alan tulona.

Korkeintaan kahta asuntoa varten tarkoitetuille AO- ja O-kirjaimella merkityille tonteille rakennettaessa on noudatettava seuraavia säännöksiä, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty:

- o-kirjaimella merkitylle rakennusosalle saa rakentaa yksikerroksisen yksinomaan asumiseen käytettävän rakennuksen. Ullakon pinta-alasta saa rakentaa asuinkäyttöön enintään 2/3.
- t-kirjaimella merkitylle rakennusosalle saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen.
- Rakennusosalle merkitty numero osoittaa suurimman sallitun huoneistoluvun.
- Tontille saa rakentaa enintään 300 kem². Tontista saa kuitenkin rakentaa enintään viidenneksen.
- Tontilla, jolle on merkitty O-kirjain mutta ei rakennusala, noudatetaan soveltuvin osin edellä olevia määräyksiä.

Rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei kaavamääräyksiin ole toisin osoitettu.

9 YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA JA JULKINEN KAUPUNKITILA

40 § Julkisen kaupunkitilan määritelmä

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

Julkisen kaupunkitilan suunnittelun asiantuntijaelimenä toimii kaupunkikuvatyöryhmä.

Kaupunkikuvatyöryhmä antaa lausuntoja rakennus- ja muiden hankkeiden sopivuudesta kaupunkikuvaan ja kaupunkitilan kokonaisuuteen. Kaupunkikuvatyöryhmä voi tehdä kaupunkikuvan parantamista koskevia esityksiä ja aloitteita.

Julkinen kaupunkitila on pidettävä asianmukaisessa kunnossa siten, että se täyttää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden sekä toimivuuden vaatimukset.

41 § Julkisen kaupunkitilan rakennukset, rakennelmat ja laitteet

Julkiseen kaupunkitilaan rakennettavien ja sijoitettavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden tulee olla kaupunkikuvaan sopivia.

Jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin tai siten, etteivät ne haittaa julkisen kaupunkitilan käyttöä ja kunnossa - ja puhtaanapitoa eivätkä häiritse kaupunkikuvaa.

Siltojen ja melusteiden rakentamissuunnitelmista on pyydettävä kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Valaisinpylväät, mastot ja suurehkot antennit sekä vastaavat erillislaitteet on sijoitettava siten, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta tarpeetonta haittaa naapureille.

Mastot ja suurehkot antennit on ensisijaisesti pyrittävä sijoittamaan olemassa oleviin korkeisiin rakenteisiin. Laitteiden sijoittelussa mastoihin on eri toimijoiden pyrittävä mastojen yhteiskäyttöön.

42 § Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoittuvien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kaupunkikuvaan. Laituriin tulee soveltua liikuntarajoitteisten käyttöön. Vesilainmukaisen luvan tarve on selvitettävä erikseen.

43 § Julkisen kaupunkitilan valaistus

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

44 § Julkisen kaupunkitilan mainos- taikka muut laitteet

Julkisen kaupunkitilaan ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta, haittaavat kadun käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa tai ovat kaupunkikuvallisesti sopimattomia. Haitattomuuden arviointi kuuluu kadunpitäjälle (yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut tai valtion tieviranomaisen). Julkisen kaupunkitilaan ei saa sijoittaa myynti- ja mainoslaitteita ellei niille ole myönnetty asianmukaista lupaa.

Valonlähteen sisältävien mainosten ja näyttöjen tulee kooltaan, muodoltaan ja valoteholtaan olla ympäristöön sopivia ja haittaa aiheuttamattomia.

Mainosvalolaitteen tuottaman valon määrän ja laitteen pintakirkkauden tulee olla oikeassa suhteessa ympäristöön ja sen muihin mainoksiin ja valaisimiin. Valomainos ei saa olla liian kirkas tai häiritsevä varsinkaan tie- ja katualueilla.

45 § Julkisen kaupunkitilan liikennealueet

Julkisen kaupunkitilan liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kaupunkikuvaan sopiviksi, tarkoituksenmukaisiksi ja liikuntaesteettömiksi.

Patioiden (terassien) sijoittaminen edellyttää yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lupaa.

46 § Tapahtumien järjestäminen

Tapahtuman järjestäminen ja siihen liittyvät liikennejärjestelyt edellyttävät katu- ja viherpalvelujen lupaa. Mikäli katuja joudutaan sulkemaan tilaisuuden aikana niin, että hälytystoiminta on vaarassa estyä, on pyydettävä pelastuslaitoksen lausunto.

Tapahtumien järjestämistä varten pystytettävistä yleisötelttoista, esiintymislavoista ja muista vastaavista rakennelmista tulee tehdä 30 vuorokautta ennen rakennelman pystyttämistä ilmoitus rakennusvalvontaan sekä pelastuslaitokselle.

Suurista yleisötilaisuuksista on tehtävä ja esitettävä pelastussuunnitelma 14 vuorokautta ennen tilaisuuden alkua pelastusviranomaiselle.

Erityisen häiritsevää melua aiheuttavista tapahtumista tulee tehdä ilmoitus ympäristötoimeen viimeistään 30 vuorokautta ennen tapahtuman alkua.

Suurista yleisötilaisuuksista, joihin ennakoidaan osallistuvan vähintään 500 yhtäaikaista kävijää, on tehtävä ilmoitus ympäristötoimeen vähintään 14 vuorokautta ennen tilaisuuden alkua.

Tapahtumassa syntyvä jäte on lajiteltava ja toimitettava hyötykäyttöön jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Tapahtuman järjestäjän on tapahtuman jälkeen viipymättä poistettava tapahtuma-alueelta yleisöteltat ja muut vastaavat rakennukset ja rakennelmat sekä siistittävä tapahtuma-alue. Vahingoittunut ja likaantunut katu tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

10 RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

47 § Melun ja tärinän haittavaikutusten torjunta rakennuksissa ja piha-alueilla

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun torjuntaan. Rakentamisen suunnittelulla ja rakennusten sijoittelulla on pyrittävä minimoimaan melun aiheuttama haitta rakennuksen sisällä ja asuinrakennuksen, lomarakennuksen tai muun melulta suojaisia alueita vaativan toiminnan piha-alueella.

Rautateiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Rakentamisen yhteydessä tulee tontilla selvittää mittauksin liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot ja tarvittaessa ottaa ne huomioon rakenteiden suunnittelussa siten, että runko- ja lattiarakenteissa ei pääse syntymään tärinäherätteen resonointia tai maaperäistä runkoääntä.

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, rakennusvalvonnalle on esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden ääneneristävyys saavutetaan. Erillinen ääneneristys selvitys on tehtävä yleisesti hyväksytyllä menetelmällä, joka tarkastelee julkisivun kokonaisääneneristävyyttä.

Haettaessa rakennuslupaa rakennusjärjestyksen 62 §:n mukaisen liitekartan nro 2 mukaisilla lentomelualueilla, luvanhakijan on esitettävä luotettava selvitys siitä, että asuin- ja työtilojen rakenteiden ääneneristävyys lentomelua vastaan täyttää vaatimukset. Ulkovaipan ja sen rakenneosien tulee ääneneristävyydeltään olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutason erotus

(äänitasoero) 'L on

- 1) Asuin-, loma-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa alueella, jossa lentomelu on 55-60 dB vähintään 35 dB ja alueella, jossa lentomelu on yli 60 dB ääneneristävyysvaatimukset ja rakennushankkeen soveltuvuus on selvitettävä tapauskohtaisesti.
- 2) Toimistotiloissa alueella, jossa lentomelu on 55-60 dB vähintään 32 dB ja alueella, jossa lentomelu on yli 60 dB vähintään 35 dB.

48 § Lentoliikenteen esterajoitukset ja korkea rakentaminen

Kun rakennusta suunnitellaan ja rakennetaan lentoaseman lähelle, on otettava huomioon lentoliikenteen esterajoitukset. Mikään laite, rakennus, rakennelma, istutukset tai työkone ei saa ylittää esterajoituksia, jotka nousevat asteittain etäisyyden kasvaessa lentoasemalta.

Koko kunnan alueella kaikista lentoesteistä, jotka ulottuvat maanpinnasta yli 30 metrin korkeuteen, tulee pyytää Ilmailulain mukainen lausunto.

49 § Rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuuden huomioon ottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Tehty selvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä pilaantuneisuuden johdosta, tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

50 § Radonhaittojen torjunta

Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on varmistuttava, ettei maaperän tai täyttösoran radon pääse huonetiloihin.

51 § Happamat sulfaattimaat

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä happamien sulfaattimaiden esiintyminen rakennuspaikalla. Rakennettaessa alueille, joilla todetaan happamia sulfaattimaita, tulee rakennuksen korkeusasema ja kuivatus suunnitella mahdollisuuksien mukaan niin, ettei pohjaveden pinta alene.

52 § Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla

Rakennettaessa pohjavesialueelle on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun ja selvitettävä rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Tämä selvitys on liitettävä lupahakemukseen.

Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi, miten pohjaveden alentaminen vaikuttaa ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan sekä yhdyskuntien vedenhankintaan. Suunnittelun yhteydessä on selvitettävä vesilain mukaisen luvan tarve.

Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, pilaantumattomia maa-

aineksia. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden pilaantumattomuudesta.

1- ja 2-luokan pohjavesialueilla öljy- ja polttonestesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle. Säiliön on oltava kaksivaippainen tai suoja-allastettu ja varustettu varolaitteella, jotta suorat valumat ympäristöön estyvät säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä.

53 § Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa tulee selvittää rakentamisen vaikutukset ympäristöön. Erityisesti on varmistuttava, ettei rakentaminen vaikuta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten ja maanalaisten rakenteiden turvallisuuteen. Henkilöturvallisuuteen ja terveellisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

11 LUPAJÄRJESTELMÄT

54 § Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta

Seuraavat toimenpiteet on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta:

- 1) Korkeintaan 20 m2 suuruiset tulisijattomat piharakennelmat asuinpientalotonteilla, ei kuitenkaan autosuojat.
Tällaisten rakennelmien tulee sijaita asemakaavan mukaisella rakennusalueella, kuitenkin vähintään rakennuksen korkeuden mukaisella etäisyydellä tontin rajasta ja niitä saa olla tontilla kerrallaan vain yksi tämän säännöksen perusteella tehty. Rakennelman tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä muista rakennuksista ja rakennelman runkoleveys saa olla enintään 3,5 metriä.
- 2) Enintään 1,2 metrin korkuisen kadun tai muun yleisen alueen rajalle tehtävän aidan rakentaminen ottaen huomioon, mitä tonttia mahdollisesti koskevassa rakentamistapaohjeessa on aidan rakentamisesta todettu sekä mitä tämän rakennusjärjestyksen 17 §:ssä on sanottu.
- 3) Enintään 1,2 metrin korkuisen tonttien välisen raja-aidan rakentaminen, kun naapuritontin omistaja kirjallisesti hyväksyy rakentamisen.
- 4) Ilmalämpöpumpun sijoittaminen rakennukseen häiritsemättömälle paikalle, mikäli rakennuksen omistaja sen sallii.
- 5) Korkeintaan 10 m2:n suuruisen aurinkokeräimen ja aurinkopaneelin sijoittaminen rakennuksen vesikatolle.
- 6) Asuinrakennuksen ja sen talousrakennusten julkisivujen ja katon värin muuttaminen ottaen huomioon mitä tonttia mahdollisesti koskevassa rakentamistapaohjeessa on väristä todettu, mikäli kyseessä ei ole asemakaavassa tai rakennussuojelulaissa suojeltu rakennus.
- 7) Enintään 15 m2:n suuruisen laiturin rakentaminen tontin rantaan. Tontin rannassa saa olla kerrallaan vai yksi tämän säännöksen perusteella rakennettu laituri.

Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, niin rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä sekä otettava huomioon rakentamisen soveltuvuus ympäristöön. Rakentamisessa on käytettävä ammattitaitoisia suunnittelijoita.

12 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

55 § Työmaan perustaminen, hoitaminen ja purkaminen

Rakennusmateriaalit ja –tarvikkeet on suojattava kastumiselta ja pidettävä kuivana kuljetuksen ja työmaavarastoinnin aikana.

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät aiheuta kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle.

Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

Poltto- ja voitelunesteet sekä muut vaaralliset tai haitalliset aineet on varastoitava siten, että aineita ei pääse maaperään, vesistöön eikä ojaan.

Erityisen häiritsevää melua tai ääntä aiheuttavista paalutus-, louhinta-, purku-, räjäytystyöstä tai vastaavasta työstä on tehtävä ilmoitus ympäristötoimelle viimeistään 30 vuorokautta ennen työn aloittamista, ellei ympäristönsuojelumääräyksissä toisin määrätä.

Työmaalta ei saa laskea runsaasti kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan ojaan, hulevesiviemäriin tai vesistöön.

56 § Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut voi hakemuksesta myöntää rakentajalle määräajaksi oikeuden käyttää kaupungin katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten.

Kaivu- ja louhintatöihin katu- tai muulla yleisellä alueella tarvitaan Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lupa.

57 § Työmaa-alueen mainokset

Työmaa-aitausten käyttämisestä mainostilana tulee sopia rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

58 § Työmaataulu

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu, josta ilmenee rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot.

59 § Tilapäiset työmaarakennukset

Rakennustyömaan henkilöstötilat ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on poistettava rakennustyön valmistuttua viipymättä ja työmaa-alue siistittävä. Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä.

60 § Työmaan jätehuolto

Työmaalla tulee olla sen kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen.

Rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että rakennusjätteen talteenotto ja hyödyntäminen voidaan järjestää asianmukaisesti. Työmaan jätteiden lajittelussa ja muussa jätehuollossa on noudatettava jätehuoltomääräyksiä.

13 ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

61 § Määräyksistä poikkeaminen

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu sille viranomaiselle, jolla on asiassa toimivalta. Kaupungin viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeamisia tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

62 § Rakennusjärjestyksen liitteet

1. Kartta suunnittelutarvealueista
2. Kartta lentomelualueista

63 § Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.9.2017.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan:

- Oulun kaupungin rakennusjärjestys, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.10.1991,
- Haukiputaan kunnan rakennusjärjestys, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2001,
- Kiimingin kunnan rakennusjärjestys, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 3.9.2001,
- Oulunsalon kunnan rakennusjärjestys, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.1.2002,
- Yli-lin kunnan rakennusjärjestys, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 7.2.2002 ja
- Ylikiimingin kunnan rakennusjärjestys, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 14.11.2001.