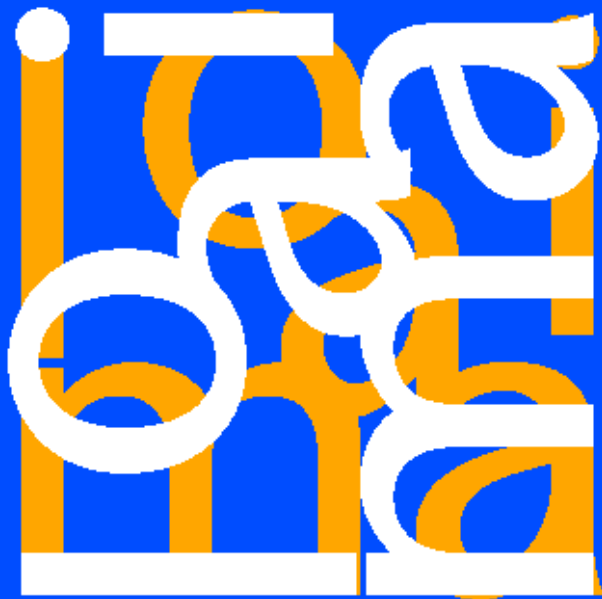


Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 24.5.2010

Kaupunginvaltuusto tarkistanut 2.4.2012



JOHDANTO	4
I YLEISTÄ	4
1 § Soveltamisala	4
2 § Rakennusvalvontaviranomainen	4
II TOIMENPITEIDEN LUVAN-/ ILMOITUKSENVARAISUUS	5
3 § Ilmoituksenvaraiset talousrakennukset	5
4 § Toimenpideluvan- tai ilmoituksenvaraiset toimenpiteet	5
III RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN.....	10
5 § Rakentamisen sijoittuminen rakennuspaikalla	10
6 § Rakennus ja ympäristö	11
7 § Rakennetun ympäristön hoito	11
8 § Aitaaminen	12
9 § Pihamaan rakentaminen.....	12
IV RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	14
10 § Rakennuspaikan vaatimukset.....	14
11 § Rakentamisen määrä	14
12 § Rakentaminen kellari- ja ullakkokerrokseen.....	15
V RANTARAKENTAMINEN	15
13 § Uudisrakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella	15
14 § Rakentamisen määrä ranta-alueella.....	16
VI ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	16
15 § Rakennustyön aikaiset järjestelyt	16
16 § Rakennuspaikan vesihuolto	16
17 § Pohjavesialueet.....	17
18 § Jätehuollon järjestäminen	18
19 § Tapahtumien järjestäminen	18
20 § Hyvä rakentamistapa	18
VIII RAKENNUSJÄRJESTYKSEN NOUDATTAMINEN	19
21 § Rakennusjärjestyksen noudattaminen.....	19
22 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo ja muuttaminen	19

JOHDANTO

Maankäyttö- ja rakennuslain 14§ edellyttää, että jokaisessa kunnassa on rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen tehtävänä on antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa lisäksi lainsäädäntöä ja muita säännöksiä täydentäviä määräyksiä ja ohjeita paikalliseen rakentamiseen.

Rakennusjärjestys toimii myös informatiivisena välineenä rakentamista suunnittelevalle.

Rakennusjärjestys on laadittu ympäristö- ja rakennusvalvontayksikön viranhaltijoiden toimesta. Valmisteluvaiheessa on pyydetty mielipiteitä toiminta-alueen kunnista ja alueelliselta ympäristökeskukselta.

Rakennusjärjestyksen valmistelua on ohjannut Loimaan ympäristölautakunta.

I YLEISTÄ

1 § **Soveltamisala**

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Loimaalla noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, ranta-asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

(MRL 14 §)

2 § **Rakennusvalvontaviranomainen**

Rakennusvalvontaviranomaisena Loimaalla toimii ympäristölautakunta.

Ympäristölautakunnan alaisuudessa rakennusvalvonnan viranhaltijoina toimivat johtava rakennustarkastaja, rakennustarkastaja ja ympäristötarkastaja.

Päätösvalta ympäristölautakunnan ja viranhaltijoiden kesken on määritelty Loimaan hallintosäännössä, VII luku.

(MRL 21 §)

II TOIMENPITEIDEN LUVAN-/ ILMOITUKSENVARAISUUS

3 § Ilmoituksenvaraiset talousrakennukset

Rakennusluvan asemasta olemassa olevaan, vakituiseen asuinkiinteistöön kuuluvan kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen, ilman tulisijaa olevan talousrakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Talousrakennuksen rakentamisesta on kuultava naapuria kirjallisesti ja liitettävä kuulemiset ilmoitukseen.

(MRL 133§, MRA 61§, MRA 65§)

4 § Toimenpideluvan- tai ilmoituksenvaraiset toimenpiteet

Toimenpiteet edellyttävät luvan hakemista tai ilmoituksen tekemistä seuraavan taulukon mukaisesti.

1 = asemakaava-alueet
2 = muut kaupungin alueet

X = toimenpidelupa
O = toimenpideilmoitus

(MRA 62§, MRL 126§)

1) Rakennelman rakentaminen	1	2	huom
maatalouden lantavarasto ilman kiinteää kattoa			
– alle 50 m ³	-	-	
– 50...200 m ³	O	O	
– yli 200 m ³	X	X	
maatalouden lantavarasto, jossa on kiinteä katto			
– alle 50 m ²	X	O	Pinta-alaltaan yli 50 m ² suuruiset katetut lantavarastot edellyttävät rakennusluvan hakemista.

katos, vaja, maakellari, ilman kiinteää tulisijaa oleva grillikatokseksi tai vastaava			Katos tulkitaan rakennukseksi kun seinien ulkoilmaan avoin osa on alle 30 % tai kun seinien avoin osa on alle 10 % lattiapinta-alasta, kun katos ei ole kooltaan vähäinen eikä kevytrakenteinen.
- alle 7 m ²	-	-	Vain yksi rakennelma rakennuspaikkaa kohden ilman toimenpideilmoitusta.
- 7...10 m ²	O	-	
- 10...20 m ²	X	O	
käymälä	X	O	
lietelantavarasto	X	X	Mikäli varasto ei sijoitu olemassa olevan tuotantorakennuksen yhteyteen.
esiintymislava, kioski tai vastaava rakennelma	X	O	
paikallaan pidettäväksi tarkoitettulla tulisijalla varustetut rakennelmat kuten grillikatokset, grillikodot ja kesäkeittiöt	X	O	
lintutorni tai vastaava joka on varustettu umpinaisella oleskelutilalla	X	X	
kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	X	X	

2) Yleisörakennelman rakentaminen	1	2	huom
urheilu- tai kokoontumispaikan tai muun kuin ulkoilulaisissa (606/1973) tarkoitettujen asunto-vaunualueen tai vastaavan perustaminen	X	O	
yleisöteltan paikallaan pitäminen vähintään kaksi viikkoa	O	O	Alle kaksi viikkoa paikallaan pidettävästä yleisöteltasta ei tarvita toimenpideilmoitusta
kiinteään katsomorakennelman tai vastaavan rakentaminen haja-asutusalueella	X	O	

3) Liikuteltava laite	1	2	huom
asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	X	

4) Erillislaitte	1	2	huom
muistomerkki	X	X	
uutta paikalla rakennettavaa hormia tai rakenteellisia muutoksia edellyttävän tulisijan rakentaminen	X	X	
maanpäällinen varastointisäiliö	X	X	
– tilavuus alle 50 m ³	X	O	
– tilavuus yli 50 m ³	X	X	Jos varastointisäiliön korkeus on yli 20 metriä, rakentaminen edellyttää rakennusluvan hakemista
maalainen säiliö			
– tilavuus alle 200 m ³	O	O	
– tilavuus yli 200 m ³	X	X	
pysyväksi tarkoitettu masto, pylväs, piippu, antenni			
– korkeus alle 15 metriä	O	O	
– korkeus yli 15 metriä	X	X	
tilapäiseksi tarkoitettun masto, pylväs, piippu, antenni rakentaminen			
– korkeus alle 30 metriä	-	-	
– korkeus yli 30 metriä	O	O	
kiinteä uima-allas			
– pinta-ala alle 10 m ²	O	-	
– pinta-ala yli 10 m ²	X	-	
tuulivoimala, hiihtohissi	X	X	

5) Vesirajalaite	1	2	huom
laiturin tai vastaavan rakennelman rakentaminen			
– pinta-ala alle 15 m ²	-	-	
– pinta-ala yli 15 m ²	O	O	
muu vesirajaa olennaisesti muuttava rakennelma kuten aallonmurtaja, silta, kanava tai vastaava rakennelma	X	X	Toimenpidelupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu katu-, tie- tai ratasuunnitelmaan (MRL 126 §)

6) Säilytys- ja varastointialue	1	2	huom
pysäköinti-, säilytys- tai varastointialueen tai niihin verrattavan alueen perustaminen silloin, kun se ei liity olemassa olevaan rakennukseen tai toimintaan			
– pinta-ala alle 1 000 m ²	O	-	
– pinta-ala 1 000 m ² ...5 000 m ²	X	O	
– pinta-ala yli 5 000 m ²	X	X	

7) Julkisivutoimenpide	1	2	huom
rakennuksen kattomuodon muuttaminen	X	X	
julkisivun rakenteellinen muuttaminen	X	O	Esimerkiksi avokuistin, katetun terassin, katto-lyhdyn tai vastaavan rakentaminen.
ikkunajaon muuttaminen tai ikkuna- ja oviaukkojen lisääminen	X	X	
rakennuksen julkisivun tai katteen värin tai materiaalin muuttaminen	O	O	
markiisin, teknisen laitteen tai vastaavan asettaminen rakennuksen julkisivuun	O	O	

8) Mainostoimenpide	1	2	huom
muun kuin maantielaisissa säädetyn mainostamiseen tarkoitetun rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	X	-	

9) Aitaaminen	1	2	huom
yli 180 cm korkean tai perustamista edellyttävän aidan rakentaminen	X	O	
120...180 cm korkean aidan rakentaminen	O	-	
alle 120 cm korkean aidan rakentaminen	-	-	

10) Kaupunkikuvajärjestely	1	2	huom
ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset	X	X	

11) Huoneistojärjestely	1	2	huom
huoneistojärjestely, kun huoneisto yhdistetään toisen kanssa tai jaetaan useampaan huoneistoon	X	X	

12) Lämpökaivo tai lämmönkeruuputkisto	1	2	huom
maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen	X	O	<p>Kaivon tai putkiston sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää kuitenkin aina luvan hakemista.</p> <p>Maalämmön soveltuvuudesta pohjavesialueille on määräyksiä luvun VI 17§:ssä.</p>

Toimenpideilmoitus on tehtävä kirjallisena liittäen mukaan kartta tai asemapiirros hankkeen sijainnista.

Sellaiset rakennelmat, rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on kuitenkin rakennettava niin että ne sopeutuvat ympäristöön eikä niistä aiheudu naapurille kohtuutonta haittaa.

Toimenpideilmoituksessa hanke on selvitettävä sanallisesti ja tarpeen mukaan liitettävä havainnollistavia piirroksia milloin sanallisesti ei hanketta pystytä riittävästi kuvailemaan. Ilmoitukseen tulee liittää sellainen kartta tai piirros, josta voidaan selvästi osoittaa rakennuspaikan sijainti.

Rakennusvalvontaviranomainen voi ilmoituksen johdosta edellyttää toimenpideluvan tai rakennusluvan hakemista milloin se on naapurien oikeusturvan tai yleisen edun kannalta tarpeen.

Ilmoituksen mukaiseen toimenpiteeseen voi ryhtyä, ellei rakennusvalvontaviranomainen ole edellyttänyt luvan hakemista 14 vuorokauden kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta.

(MRA 62§, MRA 63§, MRL 129§)

III RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

5 § Rakentamisen sijoittuminen rakennuspaikalla

Etäisyys rajoista

Haja-asutusalueella rakennus on rakennettava vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Ellei asemakaavasta muuta johdu, asemakaava-alueella rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Palovaarallinen rakennus on sijoitettava vähintään 15 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta.

Tämän rakennusjärjestyksen mukaisen rakennelman saa sijoittaa asemakaava-alueella 2 metrin etäisyydelle ja haja-asutusalueella 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Etäisyys muista rakennuksista

Haja-asutusalueella rakennus on rakennettava vähintään 10 metrin etäisyydelle toisen omistamasta rakennuksesta. Palovaarallinen rakennus on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle toisen omistamasta rakennuksesta.

Etäisyys liikennealueista

Rakennus on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle maantien keskiviivasta. Rakennuksen etäisyyden liikenneväylästä tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä annettuja ohjearvoja.

Rakennus on rakennettava 12 metrin etäisyydelle yksityistien ajoradan keskiviivasta. Rakennuspaikalla olevan rasiitetien reunasta rakennus on sijoitettava vähintään 2 metrin etäisyydelle.

Muita etäisyyksiä

Rakennus on rakennettava maanalaisesta, tontille rasitteena olevasta johto- tai putkilinjasta vähintään 4 metrin etäisyydelle ellei asemakaavasta muuta johdu. Rakennus on rakennettava ilmassa olevasta voimajohdosta vähintään 5 metrin etäisyydelle. Hajuhaittoja aiheuttava rakennus tai rakennelma on sijoitettava vähintään 100 metrin etäisyydelle olemassa olevasta asutuksesta, mikäli sijoittamista ei ole ympäristöluvalla ratkaistu.

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

(MRL 116§, MRL 136§, MRA 57§, Maantielaki 44 §, Laki yksityisistä teistä 19§)

6 § Rakennus ja ympäristö

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

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

Metsässä tulee rakennukset sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevan tien varteen siten, että edistetään metsäalueiden säilymistä rakentamattomina.

Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Rakennusmateriaalit tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuspaikan henkeen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten tulee väritykseltään muodostaa maisemaan sopiva kokonaisuus.

Ranta-alueille rakennettaessa tulee rakentaa rantapuuston suojaan. Rantavyöhykkeen puustoa ei saa poistaa kokonaan, vain harventaa kohtuudella.

Avoimelle paikalle rakennettaessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennuksen korkeusasemaan, muotoon ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee säästää luonnon muotoja kuten suuria puita ja kallioita. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

(MRL 117§, MRL 118§)

7 § Rakennetun ympäristön hoito

Rakennuspaikka ympäristöineen on pidettävä käyttötarkoituksensa mukaisessa käytössä ja siistinä.

Rakennuksen julkisivut tulee pitää puhtaana siten kuin on katsottava kohtuulliseksi.

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

Ympäristölautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön valvontaa pitämällä katselmuksia päättämisen ajankohtina. Katselmuksen suoritusajankohdasta ja kohteesta ilmoitetaan paikallislehdessä ennen sen suorittamista. Katselmuksissa havaittujen puutteiden johdosta annetaan korjauskehotuksia ja mahdollisesti jatkotoimenpiteinä käytetään pakkokeinoja.

(MRL 167§, MRL 169§, MRL 170§)

8 § Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Aidan rakentaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapurikiinteistön rakennuksen rakentamiselle tai kunnossapidolle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Tonttien välinen aita on tehtävä, mikäli uudisrakennuksen oleskelutilojen pääikkunat antavat naapurin pihan suuntaan ja rakennus sijaitsee rajan tuntumassa.

Asemakaava-alueella yli 120 cm korkea aita ja haja-asutusalueella yli 180 cm korkea aita edellyttää toimenpideilmoitusta ennen aitaamiseen ryhtymistä. Aidan korkeus mitataan maapinnasta aitaavan seinämän yläreunan ylimmästä kohdasta

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä.

Mikäli asiasta ei sovita, päättää rakennusvalvontaviranomainen aidan sijoittamisesta kirjallisen hakemuksen johdosta. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Pensasaita tulee istuttaa 0,5 metrin päähän rajasta omalle puolelle, jottei aita tarpeettomasti leviä naapurin puolelle tai haittaa liikenneväylien kunnossapitoa.

(MRA 62§, MRA 82§)

9 § Pihamaan rakentaminen

Rakennuspaikalle tulee olla tarkoituksenmukainen tieyhteys ja rakennusten sekä pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Rakennuspaikalla syntyvät hulevedet on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä omalla tontilla.

Rakennuspaikan valaiseminen ei saa aiheuttaa haittaa ympäristölle. Rakennus on varustettava osoitenumeraalla.

Lisärakentamisen yhteydessä on olemassa olevalle pihamaalle järjestettävä riittävät istutukset, tarpeelliset autopaikat ja huomioitava liikkumisesteisten liikkuminen. Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin asukkaiden lisäksi rajanaapurit.

ISTUTUKSET

Puita istutettaessa on huomioitava puiden koko täysikasvuisena. Naapurin puolelle ulottuvat oksat on naapurilla oikeus poistaa, mikäli hän huolehtii myös roskien hävittämisestä.

KUIVATUSJÄRJESTELYT

Mikäli tontin maaperä on sellainen, että imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee sade- ja pintavedet johtaa yleiseen sadevesiviemäriin tai avo-ojajärjestelmään.. Mikäli tontilla olemassa olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, on ensin syytä selvittää ojan täyttämisen vaikutukset sekä oman tontin, että naapuritonttien sade- ja pintavesien johtamiselle. Kadulle johtavaan liittymään on rakennettava riittävän iso rumpuputki.

KORKEUSASEMA

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

Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa sijainnin merkinnän yhteydessä annetusta.

Rakennuksen alin lattiakorkeus tulee olla liikenneväylän tai ympäröivän maanpinnan yläpuolella vähintään 50 cm.

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

VALAISTUS JA OSOITENUMERO

Tontti ja rakennus on valaistava tarkoituksenmukaisesti eikä valaistus saa häikäistä alueella liikkuvia tai naapureita.

Rakennukseen on asetettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan osoitenumero. Osoitenumerointi on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa. Numeron korkeuden tulee olla vähintään 10 cm. Kulmatontille sijoittuvan rakennuksen osoitenumero on sijoitettava sen kadun puolelle, jota lähiosoitteena käytetään.

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

LIIKENNEJÄRJESTELYT

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestyksissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Liittymä on rakennettava viranomaisten antamien ohjeiden mukaan.

MAANALAISET RAKENTEET

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä hakijan toimesta. Johtojen ja putkistojen rasitealueille rakentaminen on kielletty.

(MRL 135§, MRL 136§, MRL 155§, MRL 161§, MRL 165§, MRL 167§, MRA 83§)

IV RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Kaikkeä rantarakentamista säädelään luvussa " V Rakentaminen ranta-alueelle ".

10 § Rakennuspaikan vaatimukset

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

Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 4 000 m²

Pinta-alarajoitusten estämättä voidaan tehdä olemassa olevaan asuinrakennuspaikkaan liittyviä talousrakennuksia ja olemassa olevien rakennusten muutos-, korjaus- ja vähäisiä laajennustöitä rakennusoikeuden ja etäisyysvaatimusten rajoissa.

Mikäli rakennuspaikan hallinta perustuu vuokraamiseen, on vuokra-aika oltava vähintään 30 vuotta rakennusluvan myöntämiseksi pysyväksi tarkoitettuun rakennukseen.

(MRL 116§)

11 § Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen tai kaksi yhden asunnon käsittävää asuinrakennusta.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen.

Kokonaisrakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m². Maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisia rakennuksia voi kuitenkin rakentaa enintään 2 000 k-m².

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

(MRL 116§)

12 § Rakentaminen kellari- ja ullakkokerrokseen

Asemakaava alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

(MRL 115§)

V RANTARAKENTAMINEN

13 § Uudisrakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennuspaikan rajoittuessa vesistöön, tulee keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan pituuden olla vähintään 50 metriä.

Jokivesistöillä alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet (= se taso, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita) perustuvat keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyviin tulvavedenkorkeuksiin, joihin lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus. Lisäkorkeus selvitetään ympäristöministeriön, maa- ja metsätalousministeriön ja Suomen ympäristökeskuksen yhdessä antamien ohjeiden mukaan (julkaisu "Ympäristöopas 52").

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä, mikäli ei rakennuspaikan olosuhteista muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja kerrosluku enintään I saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Mainitut etäisyydet mitataan karttatasossa. Rantaviivan pituus on keskiveden korkeuden mukaisena mitattu rantaviiva silloisella rakentamishetkellä.

Grillikatoksen tai muun vastaavan rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Puustoa ei saa kokonaan poistaa.

Rakennus tulee sopeuttaa ranta-alueilla ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota. Rakennuksen väritys tulee valita niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin

rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

14 § Rakentamisen määrä ranta-alueella

Ranta-alueella loma-asunnon rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen enintään kaksikerroksinen loma-asunto, rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m², josta sauna-rakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m², vierasmajan enintään 25 m² ja muiden talousrakennusten yhteensä enintään 25 m².

Ranta-alueella asuinrakennuksen rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen enintään kaksikerroksinen asuinrakennus, rakennuspaikan kerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 m², josta saunanrakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m², vierasmajan enintään 25 m². Lisäksi saa olla muita talousrakennuksia.

VI ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

15 § Rakennustyön aikaiset järjestelyt

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Katualueella varastointi on kielletty, ellei varastoinnista ole sovittu kaupungin liikenneväylistä vastaavan kanssa.

Rakennuspaikalla olevaa puustoa ei asemakaava-alueella saa kaataa ennen rakennusluvan myöntämistä ilman maisematyölupaa tai sen tarveharkintaa. Rakennuspaikalle tyypillistä puustoa tulee jättää maisemallista syistä riittävässä määrin kaatamatta.

Ranta-alueelle rakennettaessa puustoa saa harventaa tulevan rakennuksen ja rantaviivan välistä. Puustoa ei saa kokonaan poistaa.

Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina. Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut katu- tai muu alue on saatettava viivytyksettä kuntoon.

Rakennuttajan on selvitettävä rakennuspaikalla olevat maanalaiset rakenteet.

(MRL 128§, MRL 169§, MRA 83§)

16 § Rakennuspaikan vesihuolto

Asumista varten muodostettavalla rakennuspaikalla tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Viemärlaitoksen toiminta-alueella on kiinteistö liitettävä yleiseen viemäriverkkoon, ellei vesihuoltolain mukaista vapautusta liittymisvelvollisuudesta ole myön-

netty. Rakennuksessa syntyvät jätevedet on viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolella käsiteltävä siten, että ympäristönsuojelulain sekä valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla (209/2011) mukaiset vaatimukset täyttyvät.

Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on selvitettävä, onko kiinteistö liitettävissä kunnalliseen vesijohtoon tai onko käyttökelpoista talousvettä saatavissa rakennuspaikalle tehtävästä kaivosta.

Rakennuksissa syntyvät jätevedet on johdettava kunnalliseen viemäriverkkoon, mikäli rakennuspaikka sijoittuu tai tulee lähitulevaisuudessa sijoittumaan kunnallisen viemärlaitoksen toiminta-alueelle.

Mikäli viemäriverkoston liittyminen ei ole mahdollista, tulee kiinteistöllä syntyvät jätevedet käsitellä kiinteistökohtaisessa jätevesien käsittelyratkaisussa. Jätevesijärjestelmissä tulee suosia useampien kiinteistöjen yhteisiä järjestelmiä, mikäli eri kiinteistöjen väliset etäisyydet sen kohtuudella sallivat.

Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on jätettävä rakennuslupahakemuksen liitteenä uudisrakentamisen ollessa kyseessä.

Ranta-alueella tai vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella vesikäymälässä syntyvät jätevedet on johdettava riittävän isoon tiiviiseen säiliöön, johdettava jätevedet käsiteltäväksi alueen ulkopuoliseen kiinteistökohtaiseen puhdistamoon tai johdettava alueella tiiviissä yksikössä puhdistettu vesi alueen ulkopuolelle.

Jäteveden maaperäkäsittely tulee rakentaa rakennuspaikan koko, muoto ja muut olosuhteet huomioon ottaen vähintään seuraavia etäisyyksiä noudattaen: 20 metriä rantaviivasta, 5 metriä naapurin rajasta ja 50 metriä vedenhankintaan käytettävästä kaivosta.

(MRL 135§, MRL 136§)

17 § Pohjavesialueet

Pohjavesialueilla on selvitettävä paikoitusalueiden pinta- ja salaojavesien vaikutus pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Piha- ja paikoitusalueiden pinta- ja salaojavedet on mahdollisuuksien mukaan johdettava luonnontilaiselle alueelle tai imeytettävä tiiviin maakerroksen päällä olevaan pintamaakerrokseen.

Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jäätävä vähintään neljän metrin suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on varmistettava, että täyttöainekset ovat laadultaan täyttöön soveltuvia maa-aineksia.

Pohjavesialueelle rakennettaessa rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä selvitys rakentamisen vaikutuksista pohjaveden laatuun ja pohjavesipinnan tasoon.

Uusia laaja-alaisia maalämpökenttiä ei tule sijoittaa lainkaan pohjavesialueille eikä yksittäistäkään maalämpöjärjestelmää ainakaan pohjavedenottamoiden lähialueille tai pohjavesimuodostuman ydinvyöhykkeeseen. Pohjavesialueella yksittäisen maalämpöjärjestelmän sijoittumismahdollisuudet ja rakentamisvaatimukset sekä vesitalous-

luvan tarve arvioidaan tapauskohtaisesti ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon perusteella.

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot on sijoitettava niin, ettei niistä ole pohjaveden pilaantumisvaaraa.

Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja rakentaa 2-vaippaisena rakenteena tai varustaa sellaisella suoja-altaalla, joka estää suorat valumat maastoon säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä.

(YSL 8 §)

18 § Jätehuollon järjestäminen

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

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

Mikäli jätteiden keräysvälineet sijoitetaan tontin pihamaalle, niiden suojaksi on rakennettava jätesuoja, -katos tai -aitaus. Suoja voi olla joko rakennettu tai istutettu.

Mikäli jäteastia sijoitetaan ympäristöä häiritsemättömään paikkaan tontilla, ei suojaa tarvita. Jäteaitaus ja kompostit on sijoitettava kiinteistön rajasta vähintään 0,5 metrin etäisyydelle ja etäälle talousvesikaivosta.

(Jätelaki 6 §, Jätelaki 11 §)

19 § Tapahtumien järjestäminen

Tapahtumien järjestämistä varten voidaan taajama-alueella pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä enintään kaksi viikkoa.

Tapahtumien järjestämisellä on aina oltava maanomistajan tai haltijan lupa ja muut mahdollisesti tarvittavat luvat.

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä ja paikan siistimisestä tapahtuman aikana ja sen jälkeen.

20 § Hyvä rakentamistapa

Rakennuspaikka on valittava niin, ettei rakentaminen aiheuta kohtuuttomia kustannuksia.

Rakennus tulee sijoittaa tontille ottaen huomioon luonnonolosuhteet, ilmansuunnat, tieyhteydet ja tekninen huolto. Rakentaminen on suoritettava käyttäen hyväksytyjä uusia tai hyväkuntoisia materiaaleja.

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

VIII RAKENNUSJÄRJESTYKSEN NOUDATTAMINEN

21 § Rakennusjärjestyksen noudattaminen

Tämän rakennusjärjestyksen määräysten noudattamista valvoo ympäristölautakunta ja ympäristölautakunnan alaiset viranhaltijat.

Luvan myöntävä viranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Poikkeamisen myöntämisestä rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimuksesta määrätään hallintosäännössä.

(MRL 182§ – 186§)

22 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo ja muuttaminen

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Alastaron kunnan 7.3.2000 voimaantullut rakennusjärjestys, Loimaan kaupungin 13.2.2006 hyväksymä rakennusjärjestys sekä Mellilän kunnan 1.1.2002 voimaantullut rakennusjärjestys.

Loimaan ympäristölautakunta voi tehdä rakennusjärjestyksen määräyksiin liittyviin ohjeteksteihin muutoksia, milloin siitä ei johdu määräyksen tavoitteen muuttuminen.

Rakennusjärjestys tulee voimaan kun Loimaan kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi ja rakennusjärjestyksen voimaan tulemisesta on kuulutettu siten kuin kunnallisista ilmoituksista säädetään.

Rakennusjärjestys on hyväksytty Loimaan kaupunginvaltuuston päätöksellä 24.5.2010 § 23

Rakennusjärjestyksen hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi 1.7.2010.

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2010.

Rakennusjärjestykseen tehdyt tarkistukset on hyväksytty Loimaan kaupunginvaltuuston päätöksellä 2.4.2012 § 16

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.5.2012