UUSIKAUPUNKI

Uudenkaupungin
RAKENNUSJÄRJESTYS

rakennusjärjestysluonnos 11.11.2026

Johdanto

Uudenkaupungin rakennusjärjestys ohjaa rakentamista osana kaupungin pitkäjänteistä kehittämistä. Sen tavoitteena on varmistaa, että rakennettu ympäristö kehittyy hallitusti, kestävästi ja paikallisia ominaispiirteitä kunnioittaen. Rakennusjärjestys täydentää lainsäädäntöä ja kaavoitusta sekä kokoaa yhteen ne periaatteet, joilla rakentaminen sovitetaan osaksi yhteistä elinympäristöä.

Rakentaminen vaikuttaa ratkaisevasti siihen, millaiseksi arkemme ympäristö muodostuu. Rakennettu ympäristö luo puitteet asumiselle, liikkumiselle, kohtaamisille ja elinkeinoille – se voi parhaimmillaan edistää hyvinvointia, turvallisuutta ja viihtyisyyttä, mutta huonosti toteutettuna heikentää ympäristön laatua ja arvoa. Siksi rakentamisen ohjaaminen ei ole vain teknistä sääntelyä, vaan yhteisten tavoitteiden asettamista ja niiden toteuttamista käytännössä.

Uudessakaupungissa rakentamista ohjataan niin, että kaupungin omaleimainen identiteetti, kulttuuriympäristö ja maisema säilyvät ja vahvistuvat. Rakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä ja muodostaa tasapainoinen kokonaisuus olemassa olevan rakennuskannan ja luonnon kanssa. Samalla tavoitteena on luoda laadukasta, kestävää ja ajassa kehittyvää ympäristöä, joka palvelee nykyisiä ja tulevia asukkaita.

Rakennusjärjestys tukee myös kaupungin ilmasto-, ympäristö- ja luontotavoitteita. Rakentamisella ja maankäytöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi päästöihin, luonnon monimuotoisuuteen sekä elinympäristön laatuun. Uudenkaupungin tavoitteena on turvata kestävä elinympäristö, pysäyttää luonnon köyhtyminen ja edistää vastuullisia ratkaisuja arjessa, asumisessa ja rakentamisessa.

Yhteiset pelisäännöt luovat edellytykset tasapuoliselle, ennakoitavalle ja sujuvalle rakentamiselle. Ne auttavat sovittamaan yhteen yksityiset ja yhteiset intressit sekä varmistavat, että rakentaminen huomioi ympäristön, naapuruston ja kaupunkikuvan kokonaisuuden. Rakennusjärjestyksen määräysten tarkoituksena ei ole rajoittaa tarpeettomasti, vaan ohjata rakentamista niin, että lopputulos on toimiva, turvallinen ja viihtyisä kaikille.

Rakennettu ympäristö ei synny yksin, vaan yhteistyössä. Hyvä ympäristö rakentuu suunnittelijoiden, rakentajien, viranomaisten ja asukkaiden yhteisestä ymmärryksestä ja vastuusta. Tämän rakennusjärjestyksen tavoitteena on tukea tätä yhteistä työtä ja luoda pohja kestävälle ja laadukkaalle Uusikaupunkilaiselle rakennetulle ympäristölle.

Uudenkaupungin kaupunki on tehnyt arkkitehtuuripoliittisen ohjelman. Tutustu ohjelmaan: Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma | Uudenkaupungin kaupunki

Sisällys

Johdanto 2

1. Yleistä 7
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite 7
2 § Rakennustapaohjeet 7
3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot 7
4 § Rakennusjärjestyksessä käytettyjä käsitteitä 7

2. Rakennuskohteen rakentaminen 9
5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla 9
5.1 Yleiset määräykset 9
5.2 Tekniset laitteet julkisivussa 9
5.3 Korjausrakentaminen 9
5.4 Arkeologisen kulttuuriperinnön huomioon ottaminen 10
6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle 10
6.1 Yleiset määräykset 10
6.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla 11
7 § Rakennuskohteen korkeusasema 11
7.1 Yleiset määräykset 11
7.2 Selvitysvaatimukset 11
7.3 Erityismääräykset ranta-alueilla 11
8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle 12
8.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille 12
9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen 12
10 § Maanalainen rakentaminen 12
11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä 13
12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus 13
13 § Mainos- ja tekniset laitteet 13
13.1 Yleiset määräykset 13
13.2 Valaistut laitteet 13
13.3 Siirrettävät laitteet 13

3. Erityiset määräykset rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle 14
14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen 14
15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset 14
15.1 Yleiset määräykset 14
15.2 Selvitysvaatimukset 14
15.3 Uuden rakennuspaikan muodostaminen 14
15.4 Asuinpaikkaa koskevat määräykset 15
16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus 15
16.1 Muualla kuin asemakaava- tai ranta-alueella 15
16.2 Pysyvään asumiseen asuinpaikka ranta-alueelle 15
16.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella 16
16.4 Muu rakentaminen maatilalla 16
16.5 Etäisyysvaatimukset 17

4. Rakentaminen ranta-alueella 17
17 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille 17
17.1 Rakentamisen maisemallinen sopeutuminen 17
17.2 Rantavyöhykkeen kasvillisuus ja maaston käsittely 17
17.3 Maisemaselvityksen huomioon ottaminen 18
18 § Rakennusten ja rakennelmien sijoittaminen ranta-alueella 18
18.1 Rakentamaton rantavyöhyke 18

18.2 Yleiset sijoittamisperiaatteet 18
18.3 Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta 18
18.4 Venevajat 19
18.5 Poikkeaminen sijoittamisvaatimuksista 19
19 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos 19

5. Rakentamisen luvanvaraisuus 19
20 § Luvanvaraiset toimenpiteet kaikilla rakennuspaikoilla 20
21 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset 21
21.1 Yleismääräys 21
21.2 Luvanvaraisuudesta vapautetut rakennuskohteet ranta-alueilla 21
21.3 Aidat ja tukimuurit 22
21.4 Lämpöpumput 23
21.5 Jätevesijärjestelmät 23
21.6 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet 23
21.7 Laiturit 23
21.8 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit 23
21.9 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot 24
21.10 Siilot ja varastointisäiliöt 24
21.11 Liikuteltavat laitteet 24
22 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset 24
22.1 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen 24
22.2 Savupiiput ja tulisijat 24
22.3 Julkisivun ja katon värisävyn ja (materiaalin) muutokset 25

6. Rakentaminen erityisalueilla 25
23 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet 25
23.1 Eritysalueen yleiset määräykset 25
23.2 Suojellun rakennuksen määritelmiä 26
23.3 Selvitysvaatimukset 26
24 § Rakentaminen pohjavesialueilla 26
24.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen 26
24.2 Selvitysvaatimukset 26
24.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla 27
25 § Pilaantunut maaperä 27
25.1 Selvitys- ja ilmoitusvaatimukset 27
25.2 Määräys 27
26 § Haitalliset yhdisteet 27
26.1 Selvitys- ja ilmoitusvaatimus 27
26.2 Määräys 27
27 § Melun ja tärinän huomioiminen 27
27.1 Yleiset määräykset 27
27.2 Selvitysvaatimukset 28

7. Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa 28
28 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla 28
28.1 Yleiset määräykset 28
28.2 Pihan rakentaminen 28
28.3 Selvitysvaatimus 28
29 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla 28
29.1 Yleiset määräykset 29
29.2 Pihan rakentaminen 29
30 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla 29

31 § Lintuturvallinen rakentaminen 29

8. Piha-alueen rakentaminen 29
32 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen 29
32.1 Yleiset määräykset 29
32.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys 29
33 § Piha-alueen korkeusasema 29
34 § Luiskaaminen, pengerrykset ja tukimuuri 30
35 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie 30
35.1 Ajoneuvoliittymä 30
35.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus 30
35.3 Pelastustie 30
36 § Auto- ja polkupyöräpaikat 30
36.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet 30
36.2 Esteettömyys 31
36.3 Polkupyöräpaikat 31
36.4 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt 31
37 § Jätehuolto ja varastointitilat 31
37.1 Jätehuolto 31
37.2 Vesihuolto 31
38 § Kiinteistön lumet 32
39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet 32

9. Rakennuksen tai sen osan purkaminen 32
40 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen 32
40.1 Yleismääräys 32
40.2 Selvitysvaatimukset 32
40.3 Purkamistyön toteuttaminen 32

10. Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila 33
41 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit 33
41.1 Puistot ja muut virkistysalueet 33
41.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit 33
42 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet 33
42.1 Puistot ja muut virkistysalueet 33

11. Rakennustyön aikaiset järjestelyt 33
43 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen 33
43.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen 33
43.2 Säilytettävä puusto 33
43.3 Työmaan siisteys 33
43.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen 33
43.5 Työmaan jätehuolto 34
43.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä 34

12. Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito 34
44 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen 34
45 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla 34
46 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet 34

13. Erinäiset määräykset, liitteet 35
47 § Määräyksistä poikkeaminen 35
48 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo 35

Liitteet: 35

1. Yleistä

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

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

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.

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät (mm. RKY-alue).

Maanteiden sekä rata-alueiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä, sekä rata-alueita koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.

4 § Rakennusjärjestyksessä käytettyjä käsitteitä

Rakennus on erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa.

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

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset pienet rakennuskohteet, kuten alle 7 m2 kokoiset leikkimökit, jätesuojat, kuivakäymälät ja näihin rinnastettavat pienet rakennuskohteet. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

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

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

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

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

Vierasmajalla, jonka voi tehdä ilman rakentamislupaa tarkoitetaan alle 30 m2 rakennusta, jossa ei ole ruuanlaittomahdollisuutta eikä saunaa. Rakennuksessa voi olla lämmitys ja se voi olla eristetty. **Rakentamisluvalla** voi tehdä alle 30 m2 vierasmajan, jossa on ruuanvalmistusmahdollisuus.

Talousrakennus on rakennus, jota ei voida käyttää asumiseen. Talousrakennus palvelee rakennuspaikan päärakennusta ja se tulee sijoittaa päärakennuksen läheisyyteen. Talousrakennuksessa ei saa olla ruuanvalmistukseen varustettua tilaa, eikä sähkö-, puu- tai kaasuhellaa.

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

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

Rakennuspaikalla tarkoitetaan rakentamiseen tarkoitettua tonttia tai muuta kiinteistön osaa tai aluetta, jolla rakennusoikeutta käytetään.

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

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

Suunnittelutarve ranta-alueella, alueidenkäyttölaki 72 § Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

RKY-alueella tarkoitetaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, joka pohjautuu Museoviraston valtakunnalliseen inventointiin.
RKY-alueen aluerajaus on valtioneuvoston vahvistama ja se lukeutuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Uudessakaupungissa on yhdeksän RKY-aluetta, jotka ovat:

- Kalannin kirkko
- Kallelan kylä
- Lokalahden kirkko
- Lyökin tunnusmajakka ja luotsiasema
- Männäisten ruukinalue
- Pyhämaan kirkot ja kyläasutus
- Sundholman kartano

- Uudenkaupungin puutalokorttelit
- Uudenkaupungin rautatieasema

Ruutukaava-alueella tarkoitetaan asemakaavoitettua aluetta, jonka katuverkko ja korttelirakenne perustuvat säännölliseen ruutukaavaan. Uudessakaupungissa ruutukaava-alueella tarkoitetaan erityisesti historiallista keskustan aluetta.

2. Rakennuskohteen rakentaminen

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

5.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikkaa valittaessa ja rakennusta suunniteltaessa on otettava huomioon maaston muodot, olemassa oleva ympäristö ja rakennuskohteet. Avoimet maastot ja jyrkänteet eivät yleensä sovellu rakennuspaikoiksi. Erityisesti rannan läheisyydessä tulee kasvillisuutta säilyttää rakentamisen ja rannan välissä.

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

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

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

5.2 Tekniset laitteet julkisivussa

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan / maisemaan ja rakennuskohteeseen sopeutuviksi. Katso myös kohta 21.4§ lämpöpumpun ulkoyksikkö

Laitteiden äänitaso tulee suunnitella ympäristö huomioiden.

5.3 Korjausrakentaminen

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

Korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennuskohteen ominaispiirteet sekä rakennuksen kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriympäristöön liittyvät arvot. Rakennuksen

alkuperäisiä tai rakennusajalle tyypillisiä materiaaleja, mittasuhteita ja detaljeja tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin eikä niillä saa heikentää rakennuskohteen ominaisluonnetta.

Valtakunnallisesti merkittävillä rakennetuilla kulttuuriympäristöalueilla (RKY) korjaus- ja muutostöiden tulee sopeutua alueen historialliseen kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan sekä tukea niitä arvoja, joita suojelumerkinnällä pyritään säilyttämään.

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

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

5.4 Arkeologisen kulttuuriperinnön huomioon ottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee ennen maanrakennus- tai kaivutöihin ryhtymistä selvittää, sijaitseeko rakennuspaikalla tai sen vaikutusalueella kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

Rakentamisessa ja maanrakennustöissä tulee ottaa huomioon muinaismuistolain mukaiset kiinteät muinaisjäännökset sekä muut kulttuuriperintökohteet. Tarvittaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.

Jos kaivutyön aikana havaitaan aiemmin tuntematon muinaisjäännös, rakenteita tai esineistöä, työ on keskeytettävä löytöpaikan läheisyydessä ja asiasta on ilmoitettava viipymättä museoviranomaiselle.

6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

6.1 Yleiset määräykset

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

Palovaarallinen rakennuskohde on sijoitettava naapurin rajasta ja muista rakennuksista siten, ettei siitä aiheudu palon leviämisen vaaraa ja että rakentaminen täyttää palomääräysten vaatimukset.

Savusauna, viljakuivaamo ja muu erityisen palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa vähintään 16 metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja vähintään 20 metrin etäisyydelle rakennuksesta, joka sijaitsee toisen omistamalla tai hallitsemalla rakennuspaikalla.

Piippujen, mastojen ja muiden vastaavien vähäisten rakennelmien etäisyyden naapurin rajasta tulee olla vähintään kaksi kertaa rakennelman korkeus, jollei sijoittamisesta aiheudu vaaraa turvallisuudelle. Rakennelman sijoittaminen tätä lähemmäksi edellyttää naapurin kirjallista suostumusta.

Rakennuskohteen tulee sijaita 20 metriä yleisen tien keskilinjasta ja 12 metriä yksityisen tien keskilinjasta.

6.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella rakennuksen yhteydessä oleva katos voi mennä rakennusalan yli, mikäli se ei sijoitu kaavan istutettavalle alueelle. Rakennelman tulee sijoittua rakennusalalle.

7 § Rakennuskohteen korkeusasema

7.1 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 olemassa olevaan ympäristöön. Maisemassa näkyvien korkeiden tolppien tai sokkelin varaan rakentamista on vältettävä. Sokkeli ja terassi tulee sopeuttaa ympäristöön. Maanvastaisen lattian yläpinnan on oltava vähintään 0,3 m rakennuksen ulkopuolella olevan maanpinnan yläpuolella.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus. Sade- ja sulamisvedet on johdettava pois rakennuksen vierestä. Rakennusta välittömästi ympäröivä maanpinta rakennuspaikalla muotoillaan rakennuksesta poispäin viettäväksi. Rakennuksen vierustalta kaadon tulee olla riittävä.

Rakennuksen korkeusasemaa ei saa muuttaa rakennusaikana ilman lupaa.

7.2 Selvitysvaatimukset

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

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

7.3 Erityismääräykset ranta-alueilla

Rakennettaessa ranta-alueelle rakennuskohde tulee sijoittaa tulvavaara-alueen ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava.

Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon vedenpinnan korkeuden vaihtelut, aaltoilu, jään liikkuminen sekä muut vesistön ominaispiirteistä johtuvat tekijät.

Meren rannalla kosteudelle arkojen rakennusosien tulee sijaita vähintään tasolla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä), ellei tapauskohtaisesti voida osoittaa riittäväksi muuta korkeustasoa. Rakennuksia ja rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Rakennuskohteen korkeusasema tulee sovittaa maastoon ja maisemaan siten, ettei rakentaminen aiheuta tarpeettomia pengerryksiä, täyttöjä tai maisemallisesti hallitsevia rakenteita.

Rakennuksen ympäristön maanpinnan muotoilussa tulee huolehtia, ettei hulevesiä johdeta suoraan vesistöön eikä aiheuteta eroosiota tai haittaa ympäristölle.

Järvien ja jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että alin lattiakorkeus on tulvahuippujen yläpuolella.

8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

8.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Rakennukseen johtavat portaat ja luiskat tulee rakentaa rakennuspaikalle, ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin.

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin, kadun tai muun yleisen alueen rajalle, tai se saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 0,5metriä.
- Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, tekniset laitteet ja muut vastaavat ilmassa (h >2,5 m) olevat rakennuksen osat 1,0 metriä. Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
- Portaat 0,2 metriä.
- Ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle eikä kunnossa- tai puhtaanapidolle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vapaata tilaa jalkakäytävän osalla vähintään 2,5 metriä ja ajoradan osalla vähintään 5,0 metriä ellei kaavassa toisin määrätä.

9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

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

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

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

10 § Maanalainen rakentaminen

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

Pohjavesialueelle sijoittuvassa maan alle rakentamisessa on erityisesti huomioitava kohdan 26 § määräykset.

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

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

Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai kiinteistön sisäiseen liikenne- alueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen osittaisessa loppukatselmuksessa (käyttöönotto). Osoitemerkinnät tulee pitää toimintakuntoisina.

12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Kiinteistön valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa.

Valaistuksen luonteen ja valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

13 § Mainos- ja tekniset laitteet

13.1 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.

Ruutukaava-alueella mainos- ja teknisten laitteiden rakentamisluvan tarve tulee arvioida hankekohtaisesti alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja kaupunkikuvallisten vaikutusten perusteella. Myös rakentamislaissa säädettyä vähäisempi laite voi edellyttää rakentamislupaa, mikäli sillä on vähäistä merkittävämpi vaikutus kaupunkikuvaan tai kulttuuriperintöön.

13.2 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.

13.3 Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalkakulkuun varatuille alueilla, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 1,8 metriä. Vaatii sijoittamisluvan kaupunkisuunnittelusta.

3. Erityiset määräykset rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle

14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Alueidenkäyttölain 16 §:n mukainen suunnittelutarve voi syntyä asemakaavoittamattomalla alueella seuraavissa tapauksissa:

- Alueen käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.
- Rakentaminen edellyttää ympäristövaikutustensa merkittävyyden vuoksi tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Suunnittelutarpeen arvioinnissa voidaan käyttää ohjeellisena tarkasteluperusteena olemassa olevan rakennuskannan sijoittumista. Tällöin tarkastellaan erityisesti alueita, joilla on vähintään viisi rakennusta enintään 200 metrin etäisyydellä toisistaan ketjutettuna (tienvarsirakentaminen), tai vähintään viisi rakennusta 200 metrin säteellä (kyläalueet).

Suunnittelutarvealueella rakentamisen sijoittamisen edellytykset arvioidaan rakentamislain 45 ja 46 §:n mukaisesti rakentamisluvan yhteydessä tai erillisessä sijoittamislupamenettelyssä.

15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

15.1 Yleiset määräykset

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

15.2 Selvitysvaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista

15.3 Uuden rakennuspaikan muodostaminen

Suunnittelutarvealue

Uuden rakennuspaikan muodostaminen suunnittelutarvealueella ratkaistaan

- erillisellä sijoittamislupapäätöksellä tai
- rakentamisluvan yhteydessä suoritettavalla alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelulla (sijoittamisen edellytykset)

Kaavoittamaton alue

Kaavoittamattomalla alueella rakentamattoman kiinteistön käyttötarkoitus ratkaistaan kohteeseen käsiteltävän ensimmäisen rakennuksen rakentamisluvan yhteydessä, mikäli kiinteistöä ei ole erikseen osoitettu rakennuspaikaksi.

Ranta-alue

Ranta-alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti poikkeamispäätöstä, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan ratkaisemisen perusteena ja ellei alueella ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

15.4 Asuinpaikkaa koskevat määräykset

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala määräytyy seuraavasti:

- Alueilla, joilla on voimassa oleva oikeusvaikutteinen kaava, noudatetaan kaavanmukaisia määräyksiä rakennuspaikan vähimmäiskoosta.
- Muilla alueilla rakentamattoman rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 3000 m^2 ja tarkoitukseen sovelias.
- Mantereella rakennuspaikalle tulee johtaa pelastusajoneuvojen kulun mahdollistava tieyhteys. Tien on ulotuttava vähintään 50 metrin etäisyydelle rakennuksesta.

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, peruskorjausta eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Käyttötarkoituksen muutoksessa rakennuspaikan pinta-alan tulee kuitenkin olla vähintään 3000 m^2, kun käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennukseksi.

16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

16.1 Muualla kuin asemakaava- tai ranta-alueella

Tämän pykälän määräyksiä noudatetaan, ellei kaavassa ole toisin määrätty. Rakentamisen määrästä rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla on määrätty 16.2 ja 16.3 §:ssä.

Kerrosalat

Rakennuspaikan kerrosala ei saa ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asuntojen määrä ja kerrosluku

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen sekä yhden 1½-kerroksisen sivuasunnon ja talousrakennuksia. Sivuasunnon kerrosala voi olla enintään puolet (½) asuinrakennuksen kerrosalasta. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon. Maatilan alueelle voidaan sijoittaa myös muita maataloutta palvelevia rakennuksia, kerrosalan estämättä. Rakentaminen voi edellyttää erillistä sijoittamislupaa tai poikkeamislupaa.

16.2 Pysyvään asumiseen asuinpaikka ranta-alueelle

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 325 m².

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksi yksiasuntoinen asuinrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala olla enintään 30 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala olla enintään 30 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä olla enintään puolitoista(1½).
- Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

16.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Rantaan rajoittuvalla loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla rakennusoikeus on 150–225 k-m². Rakennusoikeus voi olla enintään 225 k-m², mikäli rakennuspaikan pinta-ala on yli 3 000 m² ja rakennuspaikalla on riittävästi suojaavaa puustoa. Rakentamisen määrä voi olla pienempikin rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristön olosuhteista riippuen.

Uuden lomarakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 60 metriä.

Määräykset eivät koske ranta-asemakaavassa osoitettuja rakennuspaikkoja. Kaavoja laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeellisia.

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi.
- Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

16.4 Muu rakentaminen maatilalla

Maatilalle, joka ei sijaitse ranta-alueella saa rakentaa liitännäiselinkeinoihin liittyviä rakennuksia ehdolla, että maatila soveltuu tarkoitettuun toimintaan.

Liitännäiselinkeinojen rakennusoikeudet:

- majoitus- ja matkailurakennukset 300 m2
- myymälärakennukset 300 m2

- pienyritysrakennukset 600 m2

Vähintään 2 hehtaarin asuinrakennuspaikalle saa asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaa enintään 3 hevosen tai ponin tallin, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet.

16.5 Etäisyysvaatimukset

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

Rakentamislupaa edellyttävät rakennukset tulee sijoittua riittävän etäälle valtaojasta, talousvesikaivosta ja vesistöstä.

4. Rakentaminen ranta-alueella

17 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

17.1 Rakentamisen maisemallinen sopeutuminen

Ranta-alueilla rakennukset, rakennelmat ja pihajärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne sopeutuvat ympäröivän saaristo- ja rantamaiseman mittakaavaan, rakenteeseen ja ominaispiirteisiin.

Rakentamisen sijoittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon maastonmuodot, kasvillisuus, maiseman avoimuus sekä rakennusten näkyvyys vesialueille ja vastarannoille. Erityisesti avoimilla ja vähäpuustoisilla rannoilla, kallioisilla niemenkärjillä ja maisemassa erottuvilla selänteillä tulee välttää rakentamista, joka muodostuu ympäröivää maisemaa hallitsevaksi tai heikentää merkittäviä maisema-arvoja.

Rakentamisessa tulee huomioida myös rakennusten ja rakennelmien yhteisvaikutukset rantamaisemaan.

17.2 Rantavyöhykkeen kasvillisuus ja maaston käsittely

Ranta-alueilla tulee säilyttää vähintään 15 metrin levyinen luonnonmukainen, suojaavaa puustoa ja muuta kasvillisuutta sisältävä vyöhyke keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta lukien. Suojavyöhyke tulee ottaa huomioon myös maa- ja metsätalousalueiden käsittelyssä.

Suojavyöhykkeellä tulee säilyttää rantamaiseman ominaispiirteet ja kasvillisuuden muodostama maisemallinen suoja. Puuston käsittelyssä tulee turvata rantavyöhykkeen kasvillisuuden jatkuvuus ja välttää maisemaa olennaisesti muuttavia hakkuita.

Suojavyöhykettä koskevasta vaatimuksesta voidaan poiketa, mikäli rannan avoimuus tai muu ominaispiirre on olennainen osa alueen kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokasta ympäristöä. Poikkeamisen tulee perustua alueen todettuihin ominaispiirteisiin.

Rakentamisessa ja siihen liittyvissä toimenpiteissä tulee säilyttää rantaviivan luonnollinen muoto, maaston pinnanmuodot ja luontainen kasvillisuus mahdollisimman hyvin. Tarpeettomia leikkauksia, täyttöjä, pengerryksiä ja muita rantamaisemaa muuttavia toimenpiteitä tulee välttää.

17.3 Maisemaselvityksen huomioon ottaminen

Ranta-alueiden rakentamisen suunnittelussa ja rakentamisen maisemallisten vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon Uudenkaupungin saaristoalueiden maisemaselvitys ja rantarakentamisen edellytysten arviointi.

Maisemallisesti herkillä alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sijoittamiseen, mittakaavaan ja rantavyöhykkeen käsittelyyn. Maisemaselvityksen tuloksia käytetään rakentamisen maisemallisen soveltuvuuden arvioinnin lähtötietona yhdessä rakennuspaikan paikallisten olosuhteiden kanssa.

18 § Rakennusten ja rakennelmien sijoittaminen ranta-alueella

18.1 Rakentamaton rantavyöhyke

Luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi sekä rantamaiseman ja sen ominaispiirteiden säilyttämiseksi tulee ranta-alueelle jättää vähintään 15 metrin levyinen rakentamaton vyöhyke keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta lukien.

Rakentamattomalle vyöhykkeelle voidaan sijoittaa rannan käyttöä palvelevia vähäisiä rakennelmia, kuten laitureita, portaita ja kulkuyhteyksiä, sekä 18.3 §ä tarkoitettuja vähäisiä rakennelmia, mikäli ne soveltuvat rantamaisemaan eivätkä olennaisesti heikennä rantavyöhykkeen luonnonmukaisuutta tai kasvillisuuden jatkuvuutta.

Venevaja voidaan sijoittaa rakentamattomalle vyöhykkeelle 18 §ä esitettyjen venevajoja koskevien määräysten mukaisesti.

18.2 Yleiset sijoittamisperiaatteet

Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee ottaa huomioon rakennuspaikan maastonmuodot, kasvillisuus, maisemallinen avoimuus sekä rakentamisen näkyvyys vesialueille ja vastarannoille.

Rakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti maastonmuotojen ja olemassa olevan kasvillisuuden suojaan siten, että rantamaiseman luonnonmukaisuus ja ominaispiirteet säilyvät.

Jäljempänä esitetyt vähimmäisetäisyydet rantaviivasta eivät sellaisenaan määritä rakennuksen tarkoituksenmukaista sijoittamisetäisyyttä. Maisemallisesti herkillä rakennuspaikoilla voidaan edellyttää vähimmäisetäisyyttä suurempaa etäisyyttä, mikäli se on tarpeen rakentamisen sovittamiseksi ympäröivään maisemaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää avoimiin ja vähäpuustoisiin rantoihin, kallioisiin niemenkärkiin, selänteisiin sekä muihin laajalle vesialueille näkyviin rakennuspaikkoihin.

18.3 Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakennusten ja rakennelmien vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ovat seuraavat:

- Asuin- ja lomarakennukset sekä muut päärakennukset vähintään 30 metriä.
- Enintään 30 m^2 saunarakennukset, joihin ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, vähintään 20 metriä.

- Huvimajat, grillikodat, katokset, kesäkeittiöt ja muut näihin rinnastettavat vähäiset rakennelmat vähintään 10 metriä, mikäli rakennelman ja rantaviivan välissä on riittävä suojaava kasvillisuus. Muutoin vähimmäisetäisyys on 20 metriä.

Rakennettaessa rantavyöhykkeelle rakennuksen harjan tulee pääsääntöisesti olla rannan suuntainen.

18.4 Venevajat

Venevaja voidaan sijoittaa edellä mainittuja vähimmäisetäisyyksiä lähemmäksi rantaviivaa, mikäli sen sijoittaminen ja toteutustapa soveltuvat rantamaisemaan.

Venevaja tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Vesirajaan sijoittuvan venevajan tulee sijaita pääosin mantereen puolella, ja rakennuksen harjan tulee olla kohtisuorassa rantaviivaan nähden. Venevajan korkeuden ja mittasuhteiden tulee soveltua ympäröivään maisemaan.

18.5 Poikkeaminen sijoittamisvaatimuksista

Edellä esitetyistä vähimmäisetäisyyksistä voidaan erityisestä syystä poiketa, mikäli rakennuksen tai rakennelman sijoittaminen lähemmäksi rantaviivaa on rakennuspaikan olosuhteiden vuoksi perusteltua eikä siitä aiheudu merkittävää haittaa rantamaisemalle tai ympäristön arvoille.

19 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön edellyttää rakentamislupaa. Käyttötarkoituksen muutosta arvioitaessa tulee rakennuspaikan teknisten edellytysten lisäksi ottaa huomioon sen sijoittuminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, palvelujen saavutettavuus sekä muutoksesta aiheutuvat ympäristö- ja yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset.

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa tulee täyttää seuraavat ehdot:

1. Rakennuspaikan pinta-ala on ranta-alueella vähintään 3 000 m^2 ja rantaviivan leveys vähintään 60 m.
2. Rakennuspaikalle on ympärivuotinen kiinteä tieyhteys
3. Rakennuspaikalle ei aiheudu tulvan vaaraa
4. Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
5. Rakennuspaikan läheisyydessä on muuta vakituista asumista
6. Palvelut sijaitsevat kohtuullisella etäisyydellä rakennuspaikasta
7. Rakennuspaikalla noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä

5. Rakentamisen luvanvaraisuus

20 § Luvanvaraiset toimenpiteet kaikilla rakennuspaikoilla

Rakentamislupaa edellyttävät rakentamislain perusteella (RakL 42 §).

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- asuinrakennus
- kooltaan vähintään 30 m^2 tai 120 m^3 oleva rakennus
- kooltaan vähintään 50 m^2 oleva katos
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.
- vähintään 30 m korkea masto tai piippu
- vähintään 2 m^2 valaistu mainoslaite
- energiakaivo
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Rakentamisluvan tarpeesta riippumatta rakentamisessa on noudatettava voimassa olevia kaavoja ja rakennusjärjestyksen määräyksiä. Kaavasta tai muusta rakentamista koskevasta määräyksestä poikkeaminen voi edellyttää erillistä poikkeamislupaa.

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

Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

1. korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
2. rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
3. muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Laiturit tai muut vesialueelle tehtävät rakenteet saattavat vaatia vesilain (587/2011) mukaisen luvan rakentamislain mukaisten velvoitteiden lisäksi. Tavanomaista suuremmissa laitureissa tulee luvan tarve varmistaa vesilain valvontaviranomaiselta. Aallonmurtajissa, vesialueen täytöissä tai vastaavissa vesitaloushankkeissa vesilain mukainen luvan tarve on tärkeää varmistaa vesilain valvontaviranomaiselta kaikissa tapauksissa.

Valtion valvontaviranomaiselle tulee tehdä vesilain (Vesilaki 587/2011, 2 luku 15 §) mukainen kirjallinen ilmoitus mm. vesialueen ruoppauksista, vesistön alituksista, ja maa-aineksen ottamisesta vesistön pohjasta.

21 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

21.1 Yleismääräys

Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei edellyttäisi rakentamislupaa, on rakentamisessa noudatettava asema- ja yleiskaavamääräyksiä sekä rakentamiseen liittyviä määräyksiä. Rakentamisluvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen voi edellyttää esimerkiksi poikkeamispäätöstä asemakaavamääräyksistä.

Ranta-alueella rakennuskohteen rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti poikkeamispäätöstä, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena tai alueella on ranta-asemakaava.

Rakentamisluvasta vapautettujen rakennuskohteiden rakentamisessa on huomioitava etäisyydet muista rakennuskohteista ja naapurin rajasta sekä niiden on sopeutettava ympäristöön.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske:

- rakennuksen rakentamista alueelle, jolla ei ole rakennusoikeutta
- rakennuskohteen rakentamista ranta-alueelle, joka ei ole rakennuspaikka

Suojelluissa rakennuksissa sekä arvokkaissa kulttuuri- ja maisemaympäristöissä rakentamisen luvanvaraisuus arvioidaan rakentamislain 42 §:n mukaisesti. Myös vähäinen rakennuskohde voi edellyttää rakentamislupaa, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpi vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.

Rakentamisessa on luvanvaraisuudesta riippumatta otettava huomioon alueen ja rakennuskohteen suojeluarvot sekä niitä koskevat kaavamääräykset ja rakennusjärjestyksen määräykset.

21.2 Luvanvaraisuudesta vapautetut rakennuskohteet ranta-alueilla

Rakentamislain mukaisesti luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden rakentamisessa ranta-alueella tulee noudattaa tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennusten sijoittumisesta, sopeutumisesta ympäristöön sekä rantavyöhykkeen käsittelystä.

Luvanvaraisuudesta vapautettu rakennuskohde on sijoitettava siten, ettei se aiheuta haittaa maisemalle, heikennä rantavyöhykkeen luonnonmukaisuutta eikä häiritse merkittäviä näkymälinjoja.

Ranta-alueella luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden määrää, sijoittumista ja toteutustapaa arvioitaessa tulee ottaa huomioon rakennuskohteiden yhteisvaikutus rantamaisemaan.

Luvanvaraisuudesta vapautettu rakennuskohde tulee kuitenkin sijoittua olemassa olevaan pihapiiriin muiden rakennusten kanssa ja alue, jolle rakentaminen tehdään, tulee olla hyväksytty rakennuspaikka.

Ranta-alueella luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuskohteen osalta tulee tapauskohtaisesti arvioida, aiheutuuko rakentamisesta rakentamislain 42 §:ssä tarkoitettua vähäistä merkittävämpää vaikutusta maisemaan, ympäristöön tai alueiden käyttöön, koska ranta-alueilla rakentamisen vaikutukset maisemaan ja rantavyöhykkeen rakenteeseen voivat korostua.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon kaupungin laatima rantojen maisemaselvitys ja ranta-rakentamisen edellytysten arviointi.

21.3 Aidat ja tukimuurit

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan. Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

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

- asuinkiinteistöjen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä, tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,6 metriä
- teollisuus-, liike- ja varastokiinteistöjen aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä
- muiden kiinteistöjen aidan enimmäiskorkeus on 1,2 metriä

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella kun

tukimuurin korkeus on enintään 0,6 metriä.

Aitojen ja tukimuurien tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan sopeutua ympäristöön eivätkä ne saa aiheuttaa haittaa naapureille, kadunpidolle tai pelastustoiminnalle.

Aita ja tukimuuri on sijoitettava kokonaan omalle kiinteistölle

tai rakennuspaikalle. Etäisyys rajaviivasta on oltava sellainen, että huolto- ja ylläpitotoimenpiteet voidaan suorittaa oman kiinteistön puolelta, kuitenkin vähintään 0,5 metriä, ellei naapurin kanssa ole todistetusti sovittu lähemmäksi rajaa rakentamisesta. Kiinteän aidan ja tukimuurin etäisyys mitataan sen lähimmästä kohdasta ja pensasaidan etäisyys sen keskeltä rajalle. Ensisijaisesti tulisi pyrkiä yhteisen aidan rakentamiseen rajan keskelle.

Aidan tai tukimuurin toteuttaminen ja kunnossapito ovat kiinteistön haltijan vastuulla. Yhteisen raja-aidan tai tukimuurin rakentamisesta ja ylläpidosta tulee sopia osapuolien kesken erikseen ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa olevan kiinteän rakennetun aidan korkeus saa olla maasta mitattuna enintään 1,4 metriä. Tien näkemäalueilla aidan korkeus saa olla enintään 0,8 metriä, eikä aita muutoin saa vaarantaa liikenneturvallisuutta.

Kiinteistöjen välisen kiinteän rakennetun aidan korkeus maasta mitattuna saa olla enintään 1,60 metriä (näkösuoja). Tätä korkeamman aidan rakentaminen vaatii rakentamisluvan hakemista. Mikäli aita toteutetaan tukimuurin päälle, mitataan korkeus tukimuuri mukaan lukien.

Istutettava aita, pensaat ja puut on sijoitettava kiinteistölle siten, että ne täysikasvuisenakin pystytään hoitamaan oman kiinteistön puolelta. Istutettavissa aidoissa tulee huomioida myös maantien suoja- ja näkemäalueet. Suurikasvuisten kasvien istuttamista näkemä- ja suoja-alueille tulee välttää.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske rakennusjärjestyksen 6.1 §:ssä lueteltuja suojeltuja kohteita ja arvokkaita kulttuuri- tai maisemaympäristöjä. Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske RKY-alueita.

21.4 Lämpöpumput

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa.

Ilmalämpöpumpun sijoittamisessa ja kiinnittämisessä rakennuksen rakenteisiin tulee huomioida ilmalämpöpumpusta mahdollisesti viereiseen ja omaan rakennukseen aiheutuva tärinä, runkomelu ja ulkoapäin tunkeutuva meluvaikutus.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä (esim. ruutukaava-alueella) ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin tai ruutukaava-alueella oleviin rakennuksiin.

21.5 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

- kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- rakennuksessa on ns. kantovesi
- jätevedet johdetaan tiiviiseen umpisäiliöön

21.6 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin ruutukaava-alueella

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen tai markiisin asentaminen
- muut vastaavat toimenpiteet

21.7 Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuin- tai lomakiinteistölle sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä ja leveys enintään 3 metriä.

21.8 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu yksittäiset kasvihuoneet ja kasvutunnelit ehdolla, että kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m² ja kasvutunnelin rakennusala on alle 50 k-m². Maatilatyyppisille rakennuspaikoille sijoittuvat kasvutunnelit on vapautettu luvanvaraisuudesta.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske rakennusjärjestyksen 6.1 §:ssä lueteltuja suojeltuja kohteita ja arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

21.9 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaavoittamattoman alueen maatilatyyppisille rakennuspaikoille sijoittuvat kattamattomat lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot ehdolla, että lantalan ja laakasiilon rakennusala on alle 50 m² ja lietesäiliön tilavuus on alle 50 m³

21.10 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 50 m3.

21.11 Liikuteltavat laitteet

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

- liikuteltava laite on enintään 3 metriä korkea ja kokonaisala on alle 30 m²
- paikallaan pitämisen enimmäisaika on 3 kk
- julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä

Saunalautat, asuntovaunut ja vastaavat liikuteltavat laitteet vaativat poikkeamislupaa, mikäli niitä pidetään paikallaan yli kolmen kuukauden ajan.

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

22.1 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Terassin ja parvekkeen kattaminen, kun katettu ala on enintään 50 m2

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta.
- terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.
- lasitusten tulee olla yhteneväiset koko rakennuksessa

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee RKY-merkintä.

22.2 Savupiiput ja tulisijat

Olemassa olevan tulisijan tai savuhormin korvaaminen uudella vastaavalla sekä uuden tulisijan asentaminen olemassa olevaan savuhormiin eivät lähtökohtaisesti edellytä rakentamislupaa, mikäli toimenpide ei täytä rakentamislain 42 §ssä säädettyjä luvanvaraisuuden edellytyksiä.

Toimenpiteissä on noudatettava voimassa olevia paloturvallisuutta ja rakentamista koskevia määräyksiä.

Suojelluissa rakennuksissa ja valtakunnallisesti merkittävissä rakennetuissa kulttuuriympäristöissä (RKY) tulee lisäksi ottaa huomioon toimenpiteiden vaikutukset rakennuksen ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Luvanvaraisuus arvioidaan tarvittaessa hankekohtaisesti.

22.3 Julkisivun ja katon värisävyn ja (materiaalin) muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu omakoti- ja paritalojen sekä niiden talousrakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset edellytyksellä, että ne säilyvät määräysten ja rakennustapaohjeen mukaisina pois lukien suojellut rakennukset.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja kohteita, ruutukaava-aluetta ja arvokkaita kulttuuri- tai maisemaympäristöjä.

6. Rakentaminen erityisalueilla

23 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Arvokkailla kulttuuriympäristö- ja maisema-alueilla sekä suojelluilla kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)
- valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK)
- maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat sekä erilliset arvokkaat rakennukset ja muut kohteet
- museoviranomaisen inventoinnissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi todetut kohteet
- erityislainsäädännön nojalla suojellut rakennukset ja muut kohteet ympäristöineen
- muut erikseen määritellyt arvokkaat alueet ja kohteet.

23.1 Eritysalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan ja rakennuskantaan sekä alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen siten, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät.

Arvokkailla kulttuuriympäristö- ja maisema-alueilla sekä suojelluissa rakennuskohteissa rakentamisluvan tarve on arvioitava hankekohtaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee ennen toimenpiteen toteuttamista selvittää rakennusvalvontaviranomaisen kanssa hankkeen mahdollinen luvanvaraisuus sekä vaikutukset alueen tai rakennuskohteen suojeluarvoihin.

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

23.2 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.

23.3 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, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Muinaismuistolain perusteella Museovirastolta tulee pyytää lausunto maankäyttöhankkeista, jotka kohdistuvat muinaisjäännösalueeseen tai sen lähiympäristöön.

24 § Rakentaminen pohjavesialueilla

24.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun 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.

24.2 Selvitysvaatimukset

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

Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.

24.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa vedenottoon tarkoitettujen (1-luokka) tai veden hankintaan soveltuvien (2-luokka) pohjavesialueiden muodostumisalueille.

Pohjavesialueen ulkorajan ja muodostumisalueen väliselle vyöhykkeelle sijoitettavista maalämpöjärjestelmistä tulee pyytää valtion valvontaviranomaisen lausunto vesilain mukaisen luvan tarpeellisuudesta.

25 § Pilaantunut maaperä

25.1 Selvitys- ja ilmoitusvaatimukset

Jos rakennuspaikan tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

25.2 Määräys

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

26 § Haitalliset yhdisteet

26.1 Selvitys- ja ilmoitusvaatimus

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

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

26.2 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.

27 § Melun ja tärinän huomioiminen

27.1 Yleiset määräykset

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

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

27.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Rakennettaessa tie-, katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

7. Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa

28 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

28.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden turvaaminen sekä puuston, kasvillisuuden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

Rakennuspaikasta tulee säilyttää mahdollisimman suuri osuus viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen voidaan lukea myös viherkatot.

Rakennettaessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa oleva puusto ja muu kasvillisuus, jonka poistaminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon yleiskaavassa osoitetut viheryhteydet. Rakentaminen ei saa tarpeettomasti heikentää viheryhteyksien jatkuvuutta, ja rakennuspaikan suunnittelussa tulee mahdollisuuksien mukaan edistää viheryhteyksien säilymistä ja vahvistumista.

28.2 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 paikallisiin kasvuolosuhteisiin soveltuvaa, monipuolista ja luonnon monimuotoisuutta tukevaa kasvilajistoa.

Piha-alueilla ei saa käyttää haitallisiksi luokiteltuja vieraslajeja.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

28.3 Selvitysvaatimus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tarvittaessa selvittää lupahakemuksessa, miten rakentamisessa tai muussa toimenpiteessä otetaan huomioon uhanalaiset eliölajit sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät elinympäristöt.

29 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

29.1 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta vähintään kolmanneksen (1/3) tulee olla viherpeitteistä aluetta. Viherpeitteiseen alaan voidaan lukea kasvillisuuden peittämät maanpinnan osat sekä viherkatot.

Piha-alueiden pintamateriaalien tulee olla mahdollisimman suurelta osin vettä läpäiseviä.

29.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyillä sekä muilla rakentamattomilla tontin osilla tulee säilyttää tai istuttaa puita ja pensaita siten, että puu- ja pensasistutusten alueet muodostavat vähintään 10 prosenttia tontin pinta-alasta.

30 § 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 kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot, kuten esimerkiksi siirtolohkareet ja puut.

31 § Lintuturvallinen rakentaminen

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

8. Piha-alueen rakentaminen

32 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

32.1 Yleiset määräykset

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

32.2 Korjausrakentaminen 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.

33 § Piha-alueen korkeusasema

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

34 § Luiskaaminen, pengerrykset ja tukimuuri

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Luiskaaminen ja pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla kiinteistöllä siten, etteivät maa-ainekset ja hulevedet valu naapuritontin puolelle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle.

Pengertämistä tai luiskaamista kiinteistön rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin (1:3). Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin.

35 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

35.1 Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajo- neuvoliittymän. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 5 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:12.

35.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

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

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

35.3 Pelastustie

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.

36 § Auto- ja polkupyöräpaikat

36.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa yksi autopaikka asuntoa kohden ja yksi vieraspysäköintipaikka kymmentä pysäköintipaikkaa kohden.

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös mopoautojen, moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen ja muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille. Latauspisteiden järjestämisessä on noudatettava voimassa olevaa lainsäädäntöä.

36.2 Esteettömyys

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava vähintään yksi liikkumisesteiselle tarkoitettu autopaikka jokaista alkavaa 30 autopaikkaa kohden. Paikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä asianmukaisin tunnuksin. Autopaikoilta tulee olla esteetön kulkuyhteys rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

36.3 Polkupyöräpaikat

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten (500 mm/pyörä). Tilan tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

Asemakaava-alueet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

Asuinrakennukset

Asuinkerros- ja rivitalotonteilla tulee varata vähintään yksi polkupyöräpaikka jokaista alkavaa 30 kerrosalaneliömetriä kohden. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa pihatasossa sijaitsevaan katettuun ja lukittavaan säilytystilaan.

Ulkona sijaitsevien polkupyöräpaikkojen tulee mahdollistaa pyörän runkolukitseminen. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen tulee varata tilaa myös erikoispyörille.

Työ-, kokoontumis- ja liiketilat

Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla tulee varata vähintään yksi polkupyöräpaikka jokaista alkavaa 50 kerrosalaneliömetriä kohden.

Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa pääsisäänkäyntien läheisyyteen siten, että niiltä on sujuva yhteys liikenneväylille. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa katettuina ja pyörän runkolukitsemisen mahdollistavina.

36.4 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt

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

37 § Jätehuolto ja varastointitilat

37.1 Jätehuolto

Jätteen keräysvälineet, jätetilat (sis. jätekatokset, jäteaitaukset ja jätehuoneet) ja komposto-rit tai kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä, vaarantaa paloturvallisuutta eikä niitä saa sijoittaa liian lähelle rakennuskohdetta, naapuritontin rajaa ja tonttiliittymän näkemäaluetta.

Jätteiden keräyksessä tulee huomioida paloturvallisuus. Keräysvälineet, jätekatokset ja aitaukset tulee sijoittaa yhden perheen pientaloista ja paritaloista 4 metrin etäisyydelle. Tätä suurempi keräysvälineiden määrä edellyttää 8 metrin etäisyyttä tontilla olevista rakennuksista ja katoksista.

37.2 Vesihuolto

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä vesijohtoverkostoon ja jätevesiverkostoon vesihuoltolain mukaisesti.

Toiminta-alueen ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain ja sen nojalla säädetyn asetuksen mukaisesti. Pohjavesialueilla jätevedet on johdettava viemäriverkostoon, mikäli se on mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on kerättävä umpisäiliöön.

38 § Kiinteistön lumet

Kiinteistöltä on varattava lumien varastoinnille riittävästi tilaa. Lumen sulamisvesien osalta on noudatettava, mitä hulevesistä on määrätty.

39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Kiinteistölle on rakennettava hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä. Lähtökohta on, että vedet imeytetään kokonaan tai osittain omalla kiinteistöllä, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä kiinteistöllä, on johdettava tarvittaessa viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytys on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuina kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna.

Avo-ojia ei saa tukkia eikä täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman ja naapurikiinteistöjen hulevesien johtamiselle sekä haittojen syntymistä ehkäistä.

9. Rakennuksen tai sen osan purkaminen

40 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

40.1 Yleismääräys

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

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

40.2 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.

40.3 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 kierrätykseen.

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

10. Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila

41 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

41.1 Puistot ja muut virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille toteutettavien rakennusten, rakennelmien, rakenteiden, pintamateriaalien ja hulevesien hallintajärjestelmien tulee olla alueen luonteeseen ja käyttötarkoitukseen soveltuvia.

41.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

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

42 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

42.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

11. Rakennustyön aikaiset järjestelyt

43 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

43.1 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.

43.2 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

43.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

43.4 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, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä sekä vesien vastaanottajan asettamia johtamista koskevia ehtoja.

43.5 Työmaan jätehuolto

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

43.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

12. Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito

44 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennus ympäristöineen on pidettävä rakentamisluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

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

45 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Asumista varten tarkoitetulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu rakennuspaikan vahvistettuun asemapiirrokseen.

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

46 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna kaupunki- ja ympäristökuvaa.

13. Erinäiset määräykset, liitteet

47 § Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen tai luvan myöntävä muu viranomainen voi myöntää poikkeamisen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, mikäli se ei merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

48 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2026.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kunnan / kaupunginvaltuuston ___ hyväksymä ja ___ voimaan tullut rakennusjärjestys.

Liitteet:

- Uudenkaupungin saaristoalueiden maisemaselvitys ja rantarakentamisen edellytysten arviointi.