
UUDENKAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

1 SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 Soveltamisala

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Uudenkaupungin kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin asiasta määrätty (MRL 14 § 4 mom.).

1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvontatoimisto.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2 LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 Talousrakennuksen luvan- /ilmoituksenvaraisuus

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 12 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

2.2 Toimenpiteiden luvan- /ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan osa-alueilla seuraavasti:

Seuraavissa kohdissa esitetyt toimenpiteet käsitellään toimenpidelupana tai -ilmoituksena vain mikäli kyseessä on rakennelma tai laitos. Mikäli rakennelmaa, rakennetta tai laitosta on pidettävä rakennuksena (MRL 113 §), käsitellään asia rakennuslupa-asiana.

Alue 1 = ruutukaava-alue
Alue 2 = muut asemakaava-alueet
Alue 3 = asemakaavan ulkopuoliset alueet

Toimenpidelupa haettava T
Ilmoitus tehtävä I

TOIMENPIDE			
Kunnan osa-alue	1	2	3
1) Rakennelma			
- katos, enint.12 m ²	T	I	I
- vaja, enint.12 m ²	T	I	I
- muu vastaava rakennelma	T	I	I
- käymälä, enint. 4 m ²	T	-	-
- kioski, enint.12 m ²	T	I	I
- esiintymislava	T	T	T
2) Yleisörakennelma			
- kokoontumispaikka	T	T	T
- asuntovaunualue tai vastaava	T	T	T
- urheilupaikka	T	T	T
- katsomo	T	T	T
- yleisöteltta tai vastaava	I	I	I
3) Liikuteltava laite			
- asuntovaunun tai -aluksen tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T	T
4) Erillislaitte			
- masto, piippu	T	T	T
- varastointisäiliö	T	T	T
- hiihtohissi	T	T	T
- muistomerkki	T	T	T
- suurehko antenni	T	T	T
- tuulivoimala	T	T	T
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	T	T	T
5) Vesirajalaitte			
- suurehko laituri, yli 5 venepaikkaa tai yli 10 m	T	T	T
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava tai aallonmurtaja tai vastaava	T	T	T
6) Säilytys- tai varastointialue			
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	T	T	T
7) Julkisivutoimenpide			
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	T	T	T
- kattomuodon muuttaminen	T	T	T
- ulkoverhouksen, värityksen tai katemateriaalin muuttaminen	T	I	I
- ikkunajaon muuttaminen	T	T	T
- markiisin asentaminen	T	I	I
	T	T	T

8) Mainostoimenpide - muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaan peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen			
9) Aitaaminen - rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun	T	T	T
10) Kaupunkikuvajärjestely - muut kaupunki tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset	T	T	T

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista. Niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Ilmoitukseen on liitettävä selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta sekä naapureiden lausunnot.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 mom.).

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom.).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

3 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 Sijoittuminen

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä.

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

3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Maisema ja luonnonympäristö

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

Maisemallisesti merkittäville peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reuna-vyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnon-esiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita jne.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennuksen harjan oltava pää-sääntöisesti rannan suuntainen.

Olemassa oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakennusten sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan/kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

3.3 Ympäristön hoito ja valvonta

Ympäristön hoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167 §).

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Töhryt rakennuksen julkisivuista ja muista kaupunkikuvaan vaikuttavista pinnoista tulee poistaa niin pian kuin teknisesti on mahdollista.

Ympäristön valvonta

Kunnan ympäristölautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämääränsä aikoina. Ympäristölautakunta voi antaa ympäristöä koskevan katselmuksen pitämisen valitsemisensä katselmuksen pitäjien tai viranhaltijain tehtäväksi.

Rakennusten, rakennelmien ja piha-alueiden kuntoon ja ulkonäköön liittyvien, ympäristökuvaan vaikuttavien puutteiden johdosta ympäristölautakunta voi antaa huomautuksia ja ryhtyä muihin lain tai asetuksen mukaisiin toimenpiteisiin.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistön omistajille ja haltijoille ympäristölautakunnan päättämällä tavalla.

3.4 Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien ja rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin ja rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, ellei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyiden kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

3.5 Piha-alue/pihamaat

Rakennuspaikan kuivanapito

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

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

Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

3.6 Tontin rajan ylittäminen

Joustavien ja hyvien rakentamiskäytösten saavuttamiseksi rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä mahdollisuudesta ylittää tietyissä tilanteissa tontin raja katualueen tai muun yleisen alueen puolelle.

Mikäli rakennus saadaan rakentaa tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- 1) Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,15 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 0,5 metriä.
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,0 metrin verran, julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katot voi ulottua katualueelle enemmän.
- 3) Tekninen laite ja muu vastaava, mikäli se kiinnitetään 2,4 metriä ylemmäksi maan pinnasta, saa ulottua 90 senttimetriä sekä muussa tapauksessa enintään 15 senttimetriä, portaat 30 senttimetriä ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa.

3.7 Osoitmerkinnät

Kiinteistön omistajan tulee hankkia numerokyltti, jossa mustat numerot ovat valkoisella pohjalla. Numeroiden korkeuden tulee asemakaava-alueella olla 80 mm ja kyltin 160 mm. Haja-asutusalueella 100 mm ja kyltin 200 mm. Talokyltti tulee sijoittaa rakennuksen seinään kohtaan, josta se näkyy tielle. Se voidaan kiinnittää myös aitaan tai vastaavaan rakenteeseen taikka erilliseen pylvääseen. Jos numeroitava rakennus sijaitsee kauem-

pana tiestä, jonka mukaan se on osoitteensa saanut, on talonnumero sijoitettava osoitteen varteen liittymän kohdalle.

Osoitenumerointi on asennettava viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastukseen mennessä.

4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 Rakennuspaikka

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä:

- Alueilla, joilla on voimassa oleva oikeusvaikutteinen kaava, noudatetaan kaavan mukaisia määräyksiä rakennuspaikan vähimmäiskoosta.

- Muilla alueilla rakennuspaikan tulee olla vähintään **5000 m²** ja tarkoitukseen sovelias.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Tämän pykälän määräyksiä ei noudateta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

4.2 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakentaminen kellariin ja ullakolle

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

5 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueilla

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeus- asemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään **30 metriä** ja rakennuksen alimman lattiatason vähintään **1,5 metriä** ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesirajaa ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään **2 metriä** keskivedenkorkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään **25 m²**, saa rakentaa edellä mainitua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden em. tavalla laskettavasta rantaviivasta, tulee olla kuitenkin vähintään **20 metriä**.

Vene- ja rantavajojen, silloin kun niiden rakentaminen on mahdollista, sijoittuminen ja korkeusasema harkitaan tapauskohtaisesti. Venevajan tulee olla sekä julkisivultaan, että väritykseltään maisemaan sopiva. Rakentamisessa on pitäydyttävä perinteisissä rakentamistyyliissä eikä rakennuksen sijoituksella saa rikkoa luonnonmaisemaa.

5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueilla

Ranta-alueella (enintään 150 metriä rantaviivasta) rakennusten yhteenlaskettu pohjapinta-ala/kerrosala saa olla lomarakennusten rakennuspaikalla enintään 150 m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Loma-rakennuspaikalla saa olla enintään

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kaksi talousrakennusta.

6 SUUNNITTELUTARVEALUE

Suunnittelutarvealueita Uudenkaupungin alueella ovat suoraan MRL:n 16 § 1 momentin nojalla määräytyvät alueet. Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamennettelyä laajempaa harkintaa. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään. Kaupunki ei määrää tällä rakennusjärjestyksellä erillisiä alueita suunnittelutarvealueeksi, vaan tapauskohtaisesti harkitsee suunnittelu-tarpeen olemassaoloa.

7 VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Jätevesien käsittely

Tärkeillä pohjavesialueilla jätevedet on johdettava käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle yhteiseen viemärlaitokseen tai kaikille jätevesille on oltava tiiveyden suhteen valvottavissa oleva umpikaivo.

Yleiskaavassa ja seutukaavassa esitetyillä makeanveden altaan valuma-alueella ja Sirppu-joen suojavyöhykkeellä sekä ranta-alueilla tulee WC-vesille olla umpikaivo, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen. Muille jätevesille on oltava saostuskaivot ja maaperäkäsittely tai muu puhdistusteholtaan vastaava käsittely.

Em. vyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla kaikille jätevesille on oltava saostuskaivot ja maaperäkäsittely tai puhdistusteholtaan vastaava käsittely, ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen tai valvottuun paikalliseen yhteiseen viemärlaitokseen.

Jätevesien käsittely on selvitettävä rakennuslupahakemuksessa ja asemapiirroksessa on esitettävä mm. umpisäiliön sekä saostuskaivojen ja maasuodattimen tai imeytyskentan paikka ja maaperän soveltuvuus jäteveden imeyttämiseen.

Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

Pohjavesialueilla on syytä antaa määräyksiä sekä vaarallisten aineiden käsittelystä että vesien johtamisesta.

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla.

Tärkeillä pohjavesialueilla piha- ja paikoitusalueiden pintavedet ja salaojavedet on johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat.

8 HYVÄ RAKENTAMISTAPA

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyypillisesti alkuperäisestä poikkeavaan lopputulokseen.

9 RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.

10 JÄTEHUOLTO

Kiinteistön on liityttävä järjestettyyn jätekeräykseen. Vapautusta liittymisestä voi anoa kirjallisesti ympäristölautakunnalta.

11 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

11.1 Määräysten valvonta

Ympäristölautakunta pitää tarvittaessa katselmuksia, joissa valvotaan tämän rakennusjärjestyksen noudattamista.

11.2 Määräyksistä poikkeaminen

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

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kaupunginarkkitehdin lausunto.

12 VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Uudenkaupungin kaupunginvaltuuston elokuun 26. päivänä 1991 hyväksymä rakennusjärjestys sekä Kalannin kunnanvaltuuston joulukuun 16. päivänä 1991 hyväksymä rakennusjärjestys.

Tämä rakennusjärjestys on hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa helmikuun 15. päivänä 2002 ja rakennusjärjestys tuli voimaan heti valtuuston päätöksen saatua lainvoiman 11.04.2002.