



# **Rakennusjärjestys**

## **Ehdotus**

# Sisällysluettelo

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>YLEISTÄ.....</b>   | <b>1</b>  |
| 1 §      | RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TEHTÄVÄ JA TAVOITE.....  | 1         |
| 2 §      | RAKENTAMISTAPAOHJEET.....   | 1         |
| 3 §      | RAKENNUSHANKKEEN JA TOIMENPITEEN ENNAKKOLAUSUNNOT.....  | 1         |
| 4 §      | MÄÄRITELMIÄ SOVELTAMISESTA.....   | 1         |
| <b>2</b> | <b>TÄSSÄ RAKENNUSJÄRJESTYKSESSÄ .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>3</b> | <b>RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN .....</b>  | <b>4</b>  |
| 5 §      | RAKENNUSKOHTEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖ- JA KAUPUNKIKUVAAN RAKENNUSPAIKOILLA JA YLEISILLÄ ALUEILLA..... | 4         |
| 6 §      | RAKENNUSKOHTEN SIOITTAMINEN RAKENNUSPAIKALLE.....   | 4         |
| 7 §      | RAKENNUSKOHTEN KORKEUSASEMA.....  | 4         |
| 8 §      | TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN KATU- TAI MUULLE YLEISELLE ALUEELLE.....                                     | 5         |
| 9 §      | TONTIN SISÄISEN RAKENNUSALUEEN RAJAN YLITTÄMINEN .....  | 6         |
| 10 §     | MAANALAINEN RAKENTAMINEN .....  | 6         |
| 11 §     | RAKENNUSPAIKAN JA RAKENNUSKOHTEN OSOITEMERKINTÄ .....   | 6         |
| 12 §     | RAKENNUSPAIKAN JA RAKENNUSKOHTEN VALAISTUS.....   | 7         |
| 13 §     | MAINOSLAITTEET.....   | 7         |
| 14 §     | RAKENNUSOIKEUS VANHOILLA ASEMAKAAVA-ALUEILLA, JOILLA RAKENNUSOIKEUTTA EI OLE ESITETTY KAAVASSA.....   | 7         |
| <b>4</b> | <b>ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE.....</b>                        | <b>8</b>  |
| 15 §     | SUUNNITTELUTARVEALUEEN MÄÄRITTÄMINEN.....   | 8         |
| 16 §     | RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET .....  | 8         |
| 17 §     | RAKENNUSOIKEUS, RAKENNUSKOHTEIDEN KOKO JA KÄYTTÖTARKOITUS .....                                       | 9         |
| 18 §     | RAKENTAMISEN MÄÄRÄ, MAATILARAKENTAMINEN .....   | 10        |
| 19 §     | ELÄINSUOJAT JA NIIHIN LIITTYVÄT RAKENNUKSET MUUALLA KUIN MAATILALLA.....                              | 11        |
| <b>5</b> | <b>RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA .....</b>  | <b>11</b> |
| 20 §     | RAKENNUSKOHTEN SOPEUTUMINEN RANTA-ALUEILLE.....   | 11        |
| 21 §     | LUPAA EDellyttävän RAKENNUSKOHTEN KORKEUSASEMA RANTA-ALUEILLA JA MUILLA ALAVILLA ALUEILLA.....        | 12        |
| 22 §     | VÄHIMMÄISETÄISYYDET RANTAVIIVASTA.....  | 12        |
| 23 §     | VAPAA-AJANASUNNON MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUNNOKSI .....  | 13        |
| <b>6</b> | <b>RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS .....</b>  | <b>13</b> |
| 24 §     | LUVANVARAISUUDESTA VAPAUTETUT UUDISRAKENTAMISKOHEET JA NIITÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET.....                 | 14        |
| 25 §     | LUVANVARAISUUDESTA VAPAUTETTAVAT KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT JA NIITÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET .....            | 17        |
| <b>7</b> | <b>RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA.....</b>  | <b>18</b> |
| 26 §     | ARVOKKAAT JA SUOJELLUT YMPÄRISTÖT JA KOHEET .....   | 18        |
| 27 §     | RAKENTAMINEN POHJAVESIALUEILLA .....  | 19        |
| 28 §     | PILAANTUNUT MAAPERÄ .....   | 19        |
| 29 §     | HAITALLISET YHDISTEET .....   | 20        |
| 30 §     | PUISTEN PERUSTUSRakenteiden HUOMIOON OTTAMINEN.....   | 20        |
| 31 §     | MELUN JA TÄRINÄN HUOMIOIMINEN .....   | 20        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>8</b>  | <b>LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA .....</b>  | <b>21</b> |
| 32 §      | LUONNON MONIMUOTOISUUDEN HUOMIOIMINEN KAIKILLA RAKENNUSPAIKOILLA .....                        | 21        |
| 33 §      | ERITYISMÄÄRÄYKSET LUONNON MONIMUOTOISUUDEN HUOMIOIMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEILLA .....           | 21        |
| 34 §      | ERITYISMÄÄRÄYKSET LUONNON MONIMUOTOISUUDESTA ASEMAKAAVA-ALUEIDEN ULKOPUOLISILLA ALUEILLA..... | 22        |
| 35 §      | ERITYISMÄÄRÄYKSET RANTA-ALUEILLA.....   | 22        |
| 36 §      | ARVOKKAAT LUONTOALUEET .....  | 22        |
| 37 §      | LINTUTURVALLINEN RAKENTAMINEN .....   | 23        |
| <b>9</b>  | <b>PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN .....</b>   | <b>23</b> |
| 38 §      | PIHA-ALUEEN SUUNNITTELU JA RAKENTAMINEN .....   | 23        |
| 39 §      | PIHA-ALUEEN KORKEUSASEMA.....   | 23        |
| 40 §      | PENGERRYKSET JA TUKIMUURI .....   | 23        |
| 41 §      | AJONEUVOLIITTYMÄ JA LIIKENNÄJÄRJESTELYT, PELASTUSTIE .....                                    | 24        |
| 42 §      | AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT.....  | 24        |
| 43 §      | JÄTEHUOLTO JA VARASTOINTITILAT .....  | 25        |
| 44 §      | TONTIN LUMET.....   | 25        |
| 45 §      | HULEVEDET JA PERUSTUSTEN KUIVATUSVEDET .....  | 25        |
| <b>10</b> | <b>RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN .....</b>  | <b>26</b> |
| 46 §      | RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN .....   | 26        |
| <b>11</b> | <b>YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA.....</b>   | <b>27</b> |
| 47 §      | PUISTOT JA MUUT VIRKISTYSALUEET, RANNAT JA LAITURIT .....                                     | 27        |
| 48 §      | YLEISTEN ALUEIDEN VALAISTUS .....   | 27        |
| 49 §      | JULKISEN KAUPUNKITILAN RAKENNUSKOHTEET .....  | 27        |
| <b>12</b> | <b>RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT .....</b>  | <b>28</b> |
| 50 §      | TYÖMAAN PERUSTAMINEN, KÄYTTÖ JA SIISTIMINEN .....   | 28        |
| <b>13</b> | <b>RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO.....</b>  | <b>28</b> |
| 51 §      | RAKENNUSKOHTEEN JA SEN YMPÄRISTÖN HOITAMINEN .....  | 28        |
| 52 §      | TYÖAJONEUVOJEN JA LAITTEIDEN SÄILYTTÄMINEN RAKENNUSPAIKALLA .....                             | 29        |
| 53 §      | RAKENTAMATTOMAT TONTIT JA MUUT ALUEET .....   | 29        |
| <b>14</b> | <b>ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET .....</b>   | <b>30</b> |
| 54 §      | RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO .....  | 30        |

# 1 YLEISTÄ

## 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamista kunnissa ohjaavat rakentamislaki ja rakennusasetus sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Karkkilan kaupungissa on hyväksytty myös ympäristönsuojelumääräykset (kaupunginvaltuusto 3.3.2014 § 9). Näiden soveltaminen on tarpeen rakennusjärjestyksen kanssa rinnakkain.

## 2 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kaupunki voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapamääräykset ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

## 3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

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

## 4 § Määritelmiä soveltamisesta

*Rakentamislain §:ssä 2 on kerrottu määritelmät rakennuskohteille ja rakennuksille (RakL §2 kohdat 4 ja 5)*

Rakennuskohteella tarkoitetaan 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.

Rakennuksella tarkoitetaan erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa.

Hallituksen esityksessä rakentamislainsäädäntö (RakL HE) katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

## 2 TÄSSÄ RAKENNUSJÄRJESTYKSESSÄ

- Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.
- Aukiolla avointa julkista tilaa esimerkiksi toria.
- Eläinsuojalla eläinten hyvinvoinnista annetun lain (693/2023) mukaista eläinten pitopaikkaa tai pysyvää pitopaikkaa kuten esimerkiksi tallia, kanalaa ja muuta vastaavaa eläinten pitoon tarkoitettua rakennusta, sekä eläimen pitoon liittyvää rakennusta tai rakennelmaa, joka on tarkoitettu eläimelle säänsuojaksi.
- Hulevesillä sade- ja sulamisvesiä, jotka virtaavat maanpintaa, rakennusten kattoja ja muita vettä läpäisemättömiä pintoja pitkin. Myös kuivatusvesiin eli salaojavesiin sovelletaan hulevesiä koskevia määräyksiä.
- Julkisella kaupunkitilalla tai ulkotilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella vastaavassa käytössä.
- Katualueella asemakaavan mukaista kadulle varattua aluetta maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu (Alueidenkäyttölaki (132/1999) 83 §).
- Laiturilla veden rajaan rakennettavaa tai rannasta ulkonevaa rakennelmaa, joka on uima- tai oleskelutarkoitusta varten ja johon voi esimerkiksi kiinnittää veneen tai joka muuten helpottaa pääsyä rantaan.
- Pohjavesialueella luokiteltuja vedenhankintaan varten tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.
- Puistoalueella puistoa tai lähivirkistysaluetta asemakaava-alueella. Puisto voi olla rakennettu tai lähes luonnontilainen virkistyskäyttöä varten hoidettu puistometsä.
- Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet, kuten pienet (alle 15 m<sup>2</sup>) vajot, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, grillikatokset, leikkimökit, huvimajat, jätesuojat sekä laitteet, kuten muuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.
- Rakennuksella erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa (RakL 2 §).
- Rakennuskohteella 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 (RakL 2 §).
- Rakennuspaikalla kiinteistöä, missä rakentamisen mahdollisuus on tutkittu rakentamisluvalla, tai mikä on jo hyväksytty rakennuspaikaksi.
- RakL tarkoittaa 1.1.2025 voimaan tullutta rakentamislakia.

- Ranta-alueella yleensä vähintään 50 metriä ja enintään 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Tähän vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet.
- Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Saunarakennuksessa voi olla takka muttei ruuanlaittomahdollisuutta.
- Talousrakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jota ei voida käyttää asumiseen. Talousrakennus palvelee kiinteistön päärakennusta. Talousrakennuksia ovat esimerkiksi autotallit, varastot, saunat, työtilat, harrastetilat ja aitat. Talousrakennuksessa voi olla lämmitys. Talousrakennuksessa ei voi olla ruuanvalmistukseen varustettua tilaa, esimerkiksi sähkö-, puu- tai kaasuhellaa.
- Tiealueella asemakaava-alueen ulkopuolella Väyläviraston omistuksessa oleva liikennöintialue. Tiealue, jonka rajoja ei ole kiinteistötoimituksessa määrätty, ulottuu kahden metrin etäisyydelle ojan tai, missä ojaa ei ole, tieluiskan tai -leikkauksen ulkosyrjästä. (Maantielaki (503/2005) 5 §) yksityistiealueen kyseessä ollessa aluetta, johon tieoikeus kohdistuu ja jolle tietä varten tarvittavat alueet, rakenteet ja laitteet kuten ajorata, jalkakäytävä ja pyörätie sekä piennar, luiska, pengermä, oja, väli- ja rajakaista, kohtaamis- ja kääntymispaikka, tiehen liittyvää tienpitoa varten tarvittava varastoimispaikka, valaistuslaitteet ja liikenteenohjauslaitteet, silta, rumpu, melueste, lautta laitureineen ja väylineen, kaide ja tiemerkki voidaan sijoittaa (Yksityistielaki 560/2018 3.1 § 9-kohta).
- Tontilla asemakaava-alueella myös ohjeellisen tonttijaon alueella sijaitsevaa rakennuspaikkaa (joka voi koostua useasta kiinteistöstä).
- Työmaavesillä työmailla muodostuvia vesiä tai lietteitä, lukuun ottamatta työmaakoppien sosiaali- ja saniteettitiloissa syntyviä talousjätevesiä. Työmaavettä muodostuu sade- ja sulamisvedestä, maaperän vesistä ja työmenetelmissä käytettävistä vesistä, sekä työmaan ulkopuolisten vesien päästessä työmaa-alueelle.
- Vesistöllä järveä, lampea, jokea, puroa tai muuta luonnollista vesialuetta, sekä tekojärveä, kanavaa ja muuta vastaavaa keinotekoisia vesialuetta. Vesistönä ei kuitenkaan pidetä noroa, ojaa ja lähdetä (Vesilaki 3 § kohta 3 (587/2011)).

## **3 RAKENNUSKOHTTEEN RAKENTAMINEN**

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

#### **5.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristöön**

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopu suhtainen 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 rakennukseen sopeutuviksi.

#### **5.3 Korjausrakentaminen**

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

### **6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle**

#### **6.1 Palovaaralliset rakennuskohteet**

Palovaarallisen katoksen (esim. auto- ja grillikatot) etäisyyden tulee olla vähintään neljä metriä naapurin rajasta. Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoja, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

#### **6.2 Katokset asemakaava-alueella**

Asemakaava-alueella katoksen tulee sijoittua rakennusalalle.

### **7 § Rakennuskohteen korkeusasema**

#### **7.1 Yleiset määräykset korkeusasemasta**

Rakennettaessa epätasaiselle rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, se tulee sopeuttaa ympäristöön.

## **7.2 Korkeusasema asemakaava-alueilla**

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan.

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

## **7.3 Selvitysvaatimukset korkeusasemasta**

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

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

## **8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle**

### **8.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille**

Mikäli rakennus voidaan asemakaava-alueella sijoittaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennus ja sen rakennusosat saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemällä olevat perustusrakenteet 1,2 metriä
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,5 metrillä; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,5 metriä
- tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys, ulkoporras tai -luiska tapauskohtaisesti harkinnan mukaan

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

### **8.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille**

Laite ei saa haitata julkisen kaupunkitilan käyttöä, häiritä huomattavasti tai muodostaa liikumis- tai toimimisestettä. Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sovellettava kaupunkikuvaan, rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiäiset on korjattava tai poistettava välittömästi. Laite on kiinnitettävä tukevasti.

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet. Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä eikä se saa olla häiritsevä.

Maantien varteen sijoitettavista mainoksista ilmoitetaan tienpitäjälle tai haetaan tarvittaessa lupaa.

## **9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen**

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

1. rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
2. erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 4 metriä
3. 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.

## **11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä**

### **11.1 Yleiset määräykset osoitmerkinnästä**

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

Mikäli rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

### **11.2 Erityismääräykset osoitmerkinnästä asemakaava-alueilla**

Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero. Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Kerrostalon porrashuoneen sisään tulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

## **12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus**

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

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

## **13 § Mainoslaitteet**

### **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.

### **13.2 Valaistut mainokset**

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 mainoslaitteet**

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalkakulkuun varatuille alueilla, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 1,5 metriä.

## **14 § Rakennusoikeus vanhoilla asemakaava-alueilla, joilla rakennusoikeutta ei ole esitetty kaavassa**

Voimassa olevissa vanhoissa asemakaavoissa esiintyy vielä korttelialueita, joilla ei kaavassa ole määritelty rakennusoikeutta. Näillä alueilla noudatetaan seuraavia rakennusoikeuksia: Asuntokerrostaloa (AK), liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta.

## 4 ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

### 15 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Karkkilan kaupungin asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Edellä määritellyn alueen ulkopuolelle jäävät ranta-alueet, joilla suunnittelutarpeesta säädetään alueidenkäyttölain 72 §:ssä. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Uuden rakennuspaikan muodostaminen suunnittelutarvealueelle ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä suoritettavalla alueidenkäyttöisten edellytysten tarkastelulla (sijoittamisen edellytykset). Sijoittamisen edellytykset ratkaistaan paikkakohtaisesti. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista (lupamenettelyä) laajempaa harkintaa (Alueidenkäyttölaki 16§).

Rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueelle on erikseen säädetty rakentamislaisissa (RakL 45 § ja 46 §).

### 16 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

#### 16.1 Rakennuspaikan yleiset määräykset

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

#### 16.2 Selvitysvaatimukset

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

#### 16.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

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

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään:

1. 5 000 m<sup>2</sup> yleisesti
2. 1 000 m<sup>2</sup> asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla muualla kuin ranta-alueella, kun rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon
3. 10 000 m<sup>2</sup> maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävällä kulttuurimaisema-alueella

Rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta sijoittuvan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 50 metriä. Rantaan rajoittuvan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>, paitsi jos ranta-asemakaavassa on toisin määrätty.

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutusrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

## **17 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus**

### **17.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka**

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 500 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- pysyvään asumiseen tarkoitettun asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>
- talousrakennukset enintään 150 k-m<sup>2</sup> / rakennus

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa enintään 10 %.

### **17.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla**

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

1. toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia
2. rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisien tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön

Pienteollisuusrakennuksen rakennusoikeus 500 k-m<sup>2</sup>.

### **17.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella**

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yhden (1) enintään yksiasuntoisen vapaa-ajanasuinrakennuksen talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1,5.

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

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- vapaa-ajanasuinrakennus (1 kpl) 125 k-m<sup>2</sup>
- erillinen saunarakennus 25 k-m<sup>2</sup>
- erilliset talousrakennukset 50 k-m<sup>2</sup>

#### **17.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella**

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

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>.

#### **17.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella**

Muille kuin rakennuspaikoille 16.1–16.3 saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k- m<sup>2</sup>.

#### **17.6 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen**

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

### **18 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen**

#### **18.1 Rakentamisen määrä**

Maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Enimmäismäärää laskettaessa ei oteta huomioon maatilan talouskeskukseen liittyviä rakennuksia.

#### **18.2 Asuinrakentaminen**

Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen.

Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on 500 k-m<sup>2</sup>.

Edellä mainitun lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen sallitaan rakentaa yksiasuntainen ja yksi kerroksinen asuinrakennus talousrakennuksineen.

Asuinrakennuksen rakennusoikeus saa olla enintään 130 k- m<sup>2</sup> ja talousrakennuksien rakennusoikeus 150 k-m<sup>2</sup>.

#### **18.3 Muu rakentaminen maatilalla**

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

Liitännäiselinkeinojen rakennusoikeudet:

1. majoitus- ja matkailurakennukset 500 k-m<sup>2</sup>
2. myymälärakennukset 250 k-m<sup>2</sup>
3. pienyritysrakennukset 250 k-m<sup>2</sup>

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

## **19 § Eläinsuojat ja niihin liittyvät rakennukset muualla kuin maatilalla**

### **19.1 Rakentamisen määrä**

Vähintään 2 hehtaarin asuinrakennuspaikalle saa rakentaa (1–3) hevosen tai ponin talli, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet.

### **19.2 Etäisyysvaatimukset**

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

Rakentamislupaa edellyttävät rakennukset tulee sijoittaa vähintään 25 metriä valtaojasta, 50 metriä talousvesikaivosta ja 50 metriä vesistöä.

Määräys ei koske ennen 1.2.2009 tilaksi muodostettua rakennuspaikkaa, johon on hyväksytty hevostalli.

Rakentamisessa tulee huomioida ympäristösuojelumääräysten mukaiset säännökset eläinten pidosta, lannankäsittelystä ja varastoinnista sekä vähimmäisetäisyyksistä. Huomioitava on myös nitraattiasetuksen vaatimukset. Pohjavesialueelle ei tule sijoittaa uusia eläinsuojia tai lantaloita.

## **5 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA**

### **20 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille**

#### **Ranta-alueen määritelmä**

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

#### **Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella**

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

Rakentamislain 57 §:ssä säädetään mahdollisuudesta hakea poikkeamista määrättyistä rajoituksista.

Rantarakentamisen rakennuskohteen sopeutumisesta ranta-alueelle otetaan huomioon tämän rakennusjärjestyksen 5 §:n määräykset.

#### **Rantamaiseman luonnonmukaisuuden säilyttäminen**

Ranta-alueella rantamaiseman luonnonmukaisuus tulee säilyttää 15 metrin syvyisellä alueella rantaviivasta. Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot. Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

## **21 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla**

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiirteistä ja rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuva lisäkorkeus.

Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvasta johtuva lisäkorkeus.

### **21.1 Vedenpinnan korkeuden huomioiminen**

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava. Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

### **21.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista**

Alueellinen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on määritellyt ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritetty seuraaville järville (N2000- korkeusjärjestelmässä):

- Kolperse-Vähävesi +118.66 m
- Onkimaanjärvi +112.46 m
- Pyhäjärvi +74.76 m
- Saarijärvi +118.76 m
- Tämäkohtu +116.46 m
- Vaskijärvi +105.96 m

Muiden järvien ja jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että rakentamiskorkeus on vähintään 1,0 metriä tulvakorkeutta korkeammalla. Ellei tulvakorkeutta ole tiedossa, rakentamiskorkeus on järvien ja jokien rannoilla oltava vähintään 1,5 metriä ylävesirajaa korkeammalla.

## **22 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta**

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

## 23 § Vapaa-ajanasunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä, kun rakennuspaikka täyttää seuraavat ehdot:

1. rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m<sup>2</sup>
2. rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten / ympäristönsuojelulain ehdot ja rakennuspaikalle tulee olla saatavissa terveydensuojelulainsäädännössä talousvedelle asetetut laatuvaatimukset täyttävää vettä.
3. rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varrella
4. asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta
5. rakennuspaikalla noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisen määrän, vähimmäisetaisyyksien sekä maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta
6. rakennuspaikan tulee tukeutua kyläasutukseen tai sen lähialueesta voi muodostua kyläasutukseen verrattavissa oleva ympäristö. Rakennuspaikan läheisyydessä tulee sijaita ennestään useampia pysyvän asutuksen tai sellaisiksi muutettavia rakennuspaikkoja

Ranta-alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, edellytetään lisäksi poikkeamista alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella.

## 6 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa rakentamislain perusteella (RakL 42 §), jos kohde on:

- asuinrakennus
- kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus
- kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta; siirrettävä kioski, katsomo
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
- vähintään 2 neliometrin suuruinen valaistu mainoslaite
- energiakaivo

- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle; kaatopaikka-alue, aurinkopaneelientä, urheilualue kuten esim. golfkenttä

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveystaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyys- 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.

## **24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset**

### **24.1 Yleismääräys luvanvaraisuudesta vapautetuista rakentamiskohteista**

Lupatarpeesta vapautetut pohjan alaltaan vähintään 20 m<sup>2</sup> ja kerrosalaltaan enintään 29 m<sup>2</sup> kokoiset rakennukset lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeuteen. Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on tarkoituksenmukaista.

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

### **24.2 Aidat ja niiden tukimuurit**

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

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

- asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,5 metriä, (tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,7 metriä)
- teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä

- muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,5 metriä

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

- kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,2 metriä
- puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään 1,5 metriä
- teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä
- muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,5 metriä

### **Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt**

Vaikka toimenpide ei vaadi lupaa, on sen toteuttamisessa otettava huomioon asemakaavassa annetut määräykset, palomääräykset, mahdolliset rakennustapaohjeet, ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset, valta-, maakunnallisesti ja alueellisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt sekä rakennettu ympäristö. Mikäli em. määräyksiä ei ole noudatettu, rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan purkamaan tai muuttamaan tehdyn toimenpiteen.

### **24.3 Tukimuurit**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään 0,7 metriä.

### **24.4 Aurinkosähköjärjestelmät**

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.

#### **Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet**

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle. Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala on alle 400 m<sup>2</sup> ja teho alle 50 kW tai kVA.

### **24.5 Ilmalämpöpumput**

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa.

#### **Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt**

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

### **24.6 Jätevesijärjestelmät**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun:

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

#### **24.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin kaavamääräyksillä suojellut alueet ja rakennukset:

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

#### **24.8 Laiturit**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 12 metriä ja leveys enintään 2 metriä.

#### **24.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaavoittamattoman alueen maatilatyypisille rakennuspaikoille sijoittuvat kasvutunnelit seuraavasti:

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaavoittamattoman alueen ulkopuolelle sijoittuvat kasvutunnelit edellyttäen, että ne eivät sijoitu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman alueelle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m<sup>2</sup> ja kasvutunnelin rakennusala on alle 30 k-m<sup>2</sup>.

#### **24.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lantalan ja laakasiilon rakennusala on alle 50 m<sup>2</sup> ja lietesäiliön tilavuus on alle 120 m<sup>3</sup>.

#### **24.11 Siilot ja varastointisäiliöt**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 120 m<sup>3</sup> tai kokonaiskorkeus on alle 15 metriä.

#### **24.12 Liikuteltavat laitteet**

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

1. siirrettävä laite on enintään 4,5 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m<sup>2</sup>
2. julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
3. paikallaan pitämisen enimmäisaika on 3 kk

## **25 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset**

### **25.1 Yleismääräys luvanvaraisuudesta vapautetuista korjaus- ja muutostöistä**

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

### **25.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun:

1. lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta
2. terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla

#### **Suojellut rakennukset ja alueet**

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

### **25.3 Savupiiput ja tulisijat**

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

### **25.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset**

Julkisivun ja katon värisävy tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.

#### **Suojellut rakennukset ja alueet**

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

### **25.5 Hiihtohissit**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu hissien korvaaminen vastaavalla uudella hissillä.

# 7 RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

## 26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

### 26.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

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

### 26.2 Eritysalueen yleiset määräykset

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

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

### 26.3 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 ikkunajaoon muuttaminen.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

## **26.4 Selvitysvaatimukset**

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvittävä 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 alueellisen vastuumuseon lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

## **27 § Rakentaminen pohjavesialueilla**

### **27.1 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.

### **27.2 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.

### **27.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla**

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle on kielletty.

## **28 § Pilaantunut maaperä**

### **28.1 Selvitysvaatimukset**

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

### **28.2 Ilmoitusvaatimus**

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valtion valvontaviranomaiselle.

### **28.3 Määräys**

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

## **29 § Haitalliset yhdisteet**

### **29.1 Ilmoitusvaatimus**

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

### **29.2 Selvitysvaatimukset**

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

### **29.3 Määräys**

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

## **30 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen**

### **30.1 Yleiset määräykset puisten perusrakenteiden huomioon ottamisessa**

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia.

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

### **30.2 Selvitysvaatimukset puisten perustusrakenteiden huomioon ottamisessa**

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

## **31 § Melun ja värinän huomioiminen**

### **31.1 Yleiset määräykset melun ja värinän huomioimisesta**

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

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

### **31.2 Selvitysvaatimukset melun ja värinän huomioimisesta**

Liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin. Rakennettaessa tie-, katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

## **8 LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA**

### **32 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla**

#### **32.1 Yleiset määräykset**

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

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

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

#### **32.2 Pihan rakentaminen**

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

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

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

#### **32.3 Selvitysvaatimus**

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

### **33 § Erityismääräykset luonnon monimuotoisuuden huomioimisesta asemakaava-alueilla**

#### **33.1 Yleiset määräykset luonnon monimuotoisuuden huomioimisesta**

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee ¼ olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

#### **33.2 Pihan rakentaminen**

Asemakaavassa istutettavaksi määrätty alue on säilytettävä istutettuna tai siihen on istutettava puita tai pensaita. Rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään 5 % tontin pinta-alasta.

### **33.3 Kiinteistön puut ja niiden säilyttäminen**

Asemakaava-alueella rakennetulta asuintontilta saa perustellusta syystä, kuten puiden kaatumisvaaran johdosta, kaataa ilman maisematyölupaa enintään viisi puuta, mikäli tontille jää puita kaatotoimenpiteen jälkeen asemakaavamääräyksen edellyttämä määrä.

Mikäli asemakaavassa ei ole muuta määrätty, tulee puita olla tontin tai rakennuspaikan rakentamatonta aluetta kohden vähintään 1 kpl / 200 m<sup>2</sup>.

Toimenpiteen edellytyksenä kuitenkin on, että:

- asemakaavassa ei ole puita koskevia suojelumääräyksiä
- puut eivät kasva sellaisella tontin/rakennuspaikan osalla, jolla asemakaavan mukaan tulee olla puita
- puut eivät ole maisemakuvallisesti merkittäviä, esimerkiksi komeita vanhoja yksittäispuita, puuryhmiä tai vastaavia, joiden häviämällä olisi ympäristöä olennaisesti köyhdyttävä vaikutus
- rajalla kasvavien puiden kaatamiselle on saatu naapurikiinteistön omistajan suostumus

### **34 § Erityismääräykset luonnon monimuotoisuudesta 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.

### **35 § Erityismääräykset ranta-alueilla**

#### **35.1 Yleiset määräykset**

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

#### **35.2 Pihan rakentaminen**

Rakennuspaikalla 15 metrin etäisyydelle rannasta ulottuva alue tulee säilyttää luonnontilassa. Olemassa olevan puuston vähäinen harventaminen on sallittua.

### **36 § Arvokkaat luontoalueet**

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

### **37 § 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 lasiin.

Erityisesti lintujen pesimäaikana rauhoitettujen lintujen häiritseminen niiden elämäkierron kannalta tärkeillä paikoilla on kiellettyä ilman luonnonsuojelulaista johdettavissa olevaa syytä tai perustetta.

## **9 PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN**

### **38 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen**

#### **38.1 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.

#### **38.2 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.

### **39 § Piha-alueen korkeusasema**

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

### **40 § Pengerrykset ja tukimuuri**

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla.

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

## **41 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie**

### **41.1 Ajoneuvoliittymä**

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän.

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

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

#### **Asemakaava-alueilla**

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10.

### **41.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus**

Tontin 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.

### **41.3 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, vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä ja materiaaleiltaan sopiva.

## **42 § Auto- ja polkupyöräpaikat**

### **42.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet**

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa 1 autopaikka yhtä asuntoa kohden ja 2 autopaikkaa omakotiasuntoa kohden.

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen tms., moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

#### **Esteettömyys**

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava 2 autopaikkaa jokaista alkavaa 50 paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti, sekä merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

### **42.2 Polkupyöräpaikat**

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

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on pysäköintipaikkoja kevyen liikenteen kulkuneuvoja varten rakennettava seuraavasti:

1. Liike-, toimisto- ja yleiset rakennukset: 1 paikka / 50m<sup>2</sup> kerrosalaa
2. Kerrostalo: 1 paikka / asunto
3. Muut asuinrakennukset: 2 paikkaa / asunto
4. Teollisuusrakennukset 1 paikka / 3 työntekijää

Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille. Polkupyöräpaikoista (vähintään puolet) on rakennettava katetuiksi ja (runko)lukitsemisen mahdollistaviksi.

#### **42.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt**

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

### **43 § Jätehuolto ja varastointitilat**

#### **43.1 Jätehuolto**

Jätteen keräysvälineet, jätetilat (sis. jätekatokset, jäteaitaukset ja jätehuoneet) ja kompostorit tai kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia, kompostoreita tai komposteja ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden.

#### **43.2 Varastointitilat**

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on pientalotonteille rakennettava ulkovarastointitiloja seuraavasti:

1. omakoti- ja paritalossa vähintään 10 m<sup>2</sup> / asunto
2. rivitalossa vähintään 5 m<sup>2</sup> / asuinhuoneisto

### **44 § Tontin lumet**

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa. Asemakaava-alueella lumitilat on esitettävä rakentamislupahakemuksen asemapiirustus. Kiinteistön lumia ei saa siirtää yleiselle alueelle tai naapuri kiinteistölle.

### **45 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet**

Tontille on rakennettava hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä. Lähtökohta on, että vedet imeytetään kokonaan tai osittain omalla tontilla, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava tarvittaessa viivyttämällä yleiseen

hulevesijärjestelmään. Viivytys on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuinä kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna.

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

### **Selvitysvaatimukset**

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

## **10 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN**

### **46 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen**

#### **46.1 Yleismääräys**

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

#### **46.2 Selvitysvaatimukset**

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

#### **46.3 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.

#### **46.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen**

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

# 11 YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

## 47 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

### 47.1 Puistot ja muut virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden julkisivupintojen, puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden sekä hulevesien hallintajärjestelmien on sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

### 47.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

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

Julkisen kaupunkitilan laiturien tulee soveltua eri väestöryhmille.

## 48 § Yleisten alueiden valaistus

Julkisen ulkotilan valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä, mutta eivät aiheuta tarpeetonta häiriövaloa, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueella liikkuvia tai naapurialueita.

## 49 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

### 49.1 Puistot ja muut virkistysalueet

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennuskohteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta. Rakennukset, rakennelmat ja laitteet eivät saa heikentää alueen esteettisiä ympäristöarvoja, luontoarvoja ja alueen viihtyisyyttä.

### 49.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

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

## 12 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

### 50 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

#### 50.1 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.

#### 50.2 Säilytettävä puuston suojaaminen

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

#### 50.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

#### 50.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelun määräyksiä.

#### 50.5 Työmaan jätehuolto

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

#### 50.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

## 13 RAKENNUSKOHTTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

### 51 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

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

## **52 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla**

Asumista varten tarkoitetulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan.

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

## **53 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet**

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna kaupunki- ja ympäristökuvaa eikä niitä saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

# 14 ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

## 54 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2026.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston 7.5.2018 § 17 hyväksymä ja voimaan tullut rakennusjärjestys.

### **Karttaliitteet**

1. Arvokkaat kulttuuriympäristön alueet

