



RAKENNUSJÄRJESTYS

Uudenkaarlepyyn kaupunki

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 9.4.2015 § 27

SISÄLLYSLUETTELO

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET	2
1.1. Soveltamisala.....	2
1.2. Rakennusvalvontaviranomainen.....	2
2. LUPAJÄRJESTELMÄT	2
2.1. Talousrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus.....	2
2.2. Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus.....	2
3. RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	7
3.1. Sijoittuminen	7
3.2. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	8
3.3. Ympäristön hoito ja valvonta	9
3.4. Aitaaminen	10
3.5. Piha-alue / pihamaa	11
3.6. Tontin rajan ylittäminen.....	12
3.7. Osoitmerkintä.....	12
4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	13
4.1. Rakennuspaikka.....	13
4.2. Rakentamisen määrä.....	13
5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE	14
5.1. Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella	14
5.2. Rakentamisen määrä ranta-alueella	15
6. SUUNNITTELUTARVEALUE	16
7. ELÄINTALLIT	17
8. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN	17
9. HYVÄ RAKENTAMISTAPA.....	18
10. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET	19
11. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	20
12. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN.....	20
12.1. Määräyksistä poikkeaminen	20
13. VOIMAANTULO	20
LIITTEET	21
Turkistarhojen suojaetäisyydet.....	21
Kartat	

UUDENKAARLEPYYN KAUPUNGIN 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 Uudenkaarlepyyn kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii **ympäristö- ja rakennuslautakunta**. Sen alaisuudessa toimii **rakennusvalvontatoimisto**.

Hallintosäännössä sekä toimenkuvissa määrätään päätäntävällän siirtämisestä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄ

2.1 OSA-ALUEET

Kunta on jaettu seuraaviin osa-alueisiin (ks. karttaliite):

- | | |
|-------------------|---|
| Osa-alue 1 | Alueet joilla on asemakaava tai oikeusvaikutteiset yleiskaavat, näitä ympäröivät alueet sekä kyläkeskusalueet joilla on suunnittelutarve. |
| Osa-alue 2 | Kyläkeskusalueet, sekä näitä ympäröivät alueet. Alueen suunnittelutarve arvioidaan hakemukseen perustuen. |
| Osa-alue 3 | Lapuanjoen varrella sijaitsevat suunnittelutarvealueet 100 m rantaviivasta. |
| Osa-alue 4 | Sisäsaariston suunnittelutarpeessa oleva ranta-alue, 300 m rantaviivasta. |
| Osa-alue 5 | Ulkosaariston suunnittelutarpeessa oleva ranta-alue. |
| Osa-alue 6 | Muut alueet (haja-asutus). |

2.2 LUVANVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § ja 126 §:n nojalla määrätään rakennusluvan ja toimenpideluvan anomisesta karttaliitteessä mainittujen kunnan osa-alueiden osalta.

TO TOIMENPIDELUPA HAETTAVA
 RA RAKENNUSLUPA HAETTAVA
 "- EI VAADI TOIMENPIDETTÄ

Toimenpide	Kunnan osa-alue					
	1	2	3	4	5	6
1) Rakennelma (rakentaminen)						
- suojakatos < 10 m ²	-	-	-	-	-	-
- suojakatos = 10-14,9 m ²	TO	TO	TO	TO	TO	-
- suojakatos = 15-20 m ²	RA	RA	RA	RA	RA	TO
- suojakatos > 20 m ²	RA	RA	RA	RA	RA	RA ¹⁾
- varasto, kylmä < 10 m ²	-	-	-	-	-	-
- varasto, kylmä = 10-14,9	TO	TO	TO	TO	TO	-
- varasto, kylmä = 15-20 m ²	RA	RA	RA	RA	RA	TO
- varasto, kylmä > 20 m ²	RA	RA	RA	RA	RA	RA ¹⁾
- kioski = < 10 m ²	TO	TO	TO	TO	TO	-
- kioski = 10-14,99 m ²	RA	TO	TO	TO	RA	TO
- kioski > 15 m ²	RA	RA	RA	RA	RA	RA
- käymälä (WC)	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- näyttämö	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- vastaava rakennelma	TO	TO	TO	TO	TO	TO
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)						
- urheilupaikka, kokoontumispaikka >1000 m ²	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- asuntovaunualue tai vastaava	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- katsomo	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- yleisötelta tai vastaava > 200 m ²	TO	TO	TO	TO	TO	TO
3) Liikuteltava laite						
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	TO	TO	TO	TO	TO	TO
4) Erillinen laite (rakentaminen)						
- masto k = 10-60 m	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- piippu k = 10-60 m	TO	TO	TO	TO	TO	TO

- säiliö = 15-50 m ³	TO	TO	TO	TO	TO	-
- säiliö > 50 m ³	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- pysyvä lantavarastointi 10 m ² - 200 m ²	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- hiihtohissi	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- muistomerkki, suurempi	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- suurempi antenni k>15 m	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- tuulivoimala, k < 15 m	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- tuulivoimala ⁴⁾ , k > 15 m	RA ⁴⁾	RA ⁴⁾	RA ⁴⁾	RA ⁴⁾	RA ⁴⁾	RA ⁴⁾
- suuremmat valaisinpylväät tai vastaavat	TO	TO	TO	TO	TO	TO
5) Vesirajalaite (rakentaminen)						
- suurempi laituri > 5 venepaikkaa	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- muut rakennelmat, jotka muuttavat vesirajaa tai merkittävästi vaikuttavat siihen, kanavat, aallon- murtajat tai vastaavat	TO	TO	TO	TO	TO	TO
6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)						
- rajattu suurehko alue varastointia tai pysäköintiä varten tai vastaava alue Alueen koko = 100-500 m ² Alueen koko > 500 m ²	TO TO	TO TO	TO TO	TO TO	TO TO	- TO
7) Julkisivutoimenpide						
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- ulkoverhouksen raken- nusaineen tai väriytyksen muuttaminen	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	TO	-	-	-	TO	-
- ikkunajaon muuttaminen	TO	TO	TO	TO	TO	TO

8) Mainostoimenpide						
- muun kuin luonnonsuojeluaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	TO	TO	TO	TO	TO	TO
9) Aitaaminen (rakentaminen)						
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava aita tai kadun reunusmuuri						
korkeus = 0,6 m - 1,2 m	TO	-	-	TO	TO	-
korkeus > 1,2 m	TO	TO	TO	TO	TO	-
- meluste (p > 20 m, k > 1,5)	TO	TO	TO	TO	TO	TO
10) Kaupunkikuvajärjestely						
- lautasantenni halkaisija >1,5 m	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	TO	TO	TO	TO	TO	TO
11) Muut järjestelyt						
- asuinhuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen	TO	TO	TO	TO	TO	TO
12) Jätevesien käsittely kiinteistöllä						
-kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	TO	TO	TO	TO	TO	TO
13) Lämmitysjärjestelmän uusiminen tai vaihtaminen						
- maalämpökaivot tai järjestelmä joka hyödyntää maalämpöä(vesistö tai maaperä)	TO	TO	TO	TO	TO	TO
- aurinkopaneelit (jotka vaikuttavat maisemaan ja julkisivuun)	TO	TO	TO	TO	TO	TO

¹⁾ Maatilan käyttökeskuksessa > 5 ha osa-alueella 6, voidaan ilman lupaa pystyttää korkeintaan 50 m² :n kokoinen kylmä vaja tai suojakatos, mikäli korkeus ei ylitä 4,8 metriä.

Toimenpidettä varten, joka on pienempi kuin edellä mainitussa taulukossa, vaaditaan luvan hakemista, mikäli tämä on välttämätöntä yleisen edun, kulttuuriympäristön tai maiseman taikka naapurien oikeusturvan kannalta. Mikäli samalla rakennuspaikalla toimeenpannaan useita samanlaisia toimenpiteitä, näihin tarvitaan lupa.

Kohdissa 1-10 tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, mikäli toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista siten, että ne sopeutuvat ympäristöön ja siten etteivät ne aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista siten, että ne sopeutuvat ympäristöön ja siten etteivät ne aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

⁴¹⁾ Yli 15 m korkea tuulivoimala vaatii rakennuslupaa. Alueen soveltuvuus tuulivoimaloiden sijoituspaikaksi tulisi lähtökohtaisesti ratkaista kaavalla.

Suunnittelutarveratkaisun ja tuulivoimarakentamista suoraan ohjaavan yleiskaavan tai asemakaavan välistä rajaa vedettäessä tuulivoimaloiden lukumäärää tärkeämpi arviointiperuste on tuulivoimapuiston sijainti ja suhde ympäröiviin alueisiin. Kaavan laatimistarvetta harkittaessa on otettava huomioon myös kaavoitukseen liittyvät suunnittelutarveratkaisua laajemmat osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.

Huomattavan laajalle vaikuttavien ja maankäyttöä sitovien hankkeiden toteuttaminen ei ole yleensä mahdollista ilman yksityiskohtaista kaavaa, koska rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

3. RAKENTAMISEN SIIJOITTAMINEN JA YMÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 SIIJOITTAMINEN

Etäisyydet

Etäisyyksien määrittäminen asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä.

Rakennuksen etäisyys rakennuksesta joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla tulee olla vähintään 10 metriä.

Rakennusta ei tule sijoittaa maantieltä lähemmäksi kuin 20 m tien keskilinjasta. Yksityiseltä tieltä tulee rakennus sijoittaa vähintään 12 m etäisyydelle tien keskilinjasta.

Purojen ja laskuojien läheisyyteen tulee rakennukset tai rakennelmat sijoittaa vähintään 10 metriä puron tai laskuojan reunasta.

Kun päätetään turkistarhojen etäisyyttä naapurin asuntoon tai vapaa-ajan asuntoon tulee paikallisia olosuhteita ympäristössä huomioida, kuitenkin tulee rakennuksien välinen etäisyys olla vähintään 200 m.

Kun uutta turkistarha-aluetta perustetaan tai olemassa olevaa laajennetaan tulee liitteissä (s. 21) olevan taulukon 3 etäisyyksiä noudattaa.

Kiinteät grillirakennelmat, tulisijalliset kylpytynnyrit, jätekatokset ja jäteastiat tulee sijoittaa niin, että palon leviämisen riski on otettu huomioon ja ei lisääntynyt. Turvallinen etäisyys vaihtelee 4-8 m välillä riippuen määrästä ja koosta. Lähempää sijoitusta varten tulee suorittaa palo-osastointi.

Sen lisäksi mitä edellä on määrätty, on liitekarttaan nro 1 merkityillä osa-alueilla noudatettava seuraavia määräyksiä:

Osa-alueet 3 - 5 : Ks kohta 5.1

3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Maisema ja luonnonympäristö

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

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

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, luonnon merkittävät kauneusarvot ja erikoiset luonnon esiintymät, kuten siirtolohkareet ja kauniit puut ym.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väri-tykseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

Olemassa oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakentaminen sovellettava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väri-tyksen sekä julkisivun muotoilun osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan / kaupunkikuvaltaan sopuuhainen kokonaisuus.

Julkisivun katselmusryhmä

Rakennustarkastajan tulee tarvittaessa pyytää lausunto n.k. julkisivun katselmusryhmältä rakennuksen julkisivuista ja siitä kuinka rakennus soveltuu ympäristöön. Julkisivun katselmusryhmän jäseniä ovat rakennustarkastaja, apul. raken.tarkastaja ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan keskuudestaan valitsema jäsen. Tarvittaessa voi rakennustarkastaja valita asiantuntijan Teknisestä kansliasta joka toimii rakennustarkastajan- tai apul.rakennustarkastajan sijaisena ryhmässä.

Alueet, jotka vaativat erityissuunnittelua

Alueet, jotka vaativat erityissuunnittelua ovat tieverkosto Natura 2000, valtakunnallisella ja alueellisella tasolla kiinnostavat maakunta-alueet, merkittävät valtakunnallisella tasolla kiinnostavat rakennetut kulttuuriympäristöt ja alueet, jotka ovat arvokkaita kyläkuvalle kuten:

RKY-alueet:

- Munsalan kirkko ja pappila
- Skriversin kylä
- Stubbenin majakkayhdyskunta
- Pohjanmaan teollisuuden kartanot
- Uudenkaarlepyyn historiallinen keskusta
- Uudenkaarlepyyn seminaari ja seminaarialue (koulualue)
- Topeliuksen lapsuudenkoti Kudnäs

Alueet Natura 2000-ohjelman mukaan:

- Paljakanneva–Okantmossen
- Mesmossen
- Uudenkaarlepyyn saaristo
- Merenkurkun saaristo
- Lapuan jokilaakso–Bådaviken

Alueet, jotka on rauhoitettu suojelualueiksi yksityisellä maalla:

- Fjärdsgrundet
- Bockören

Yllä mainittujen alueiden lisäksi on myös muita huomioon otettavia arvokkaita maisema-alueita, esim. yksityisen aloitteesta suojatut kohteet.

3.3 YMPÄRISTÖNSUOJELU JA VALVONTA

Ympäristönhoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167 § 1 mom).

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

Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin teknisesti on mahdollista.

Ympäristön valvonta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille ympäristö- ja rakennuslautakunnan päättämällä tavalla.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tulee antaa kirjalliset huomautukset kunnossapitovelvollisille tai heidän asiamiehilleen ja määrätä aika, jonka rajoissa asiattomassa kunnossa olevien tai ympäristöä rumentavien rakennusten, rakennelmien ja pihapiirien parannustoimenpiteet on tehtävä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi delegoida ympäristökatselmuksen katselmusryhmälle. Tämän ryhmän jäseniä ovat rakennustarkastaja, lautakunnan keskuudestaan valitsema jäsen sekä kaupungin teknisen viraston/rakennuskonttorin edustaja.

3.4 AITAAMINEN

Aidan tulee materiaaliltaan, 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.

Tontin tai rakennuspaikan haltija tulee rakentaa ja pitää kunnossa aidan joka ei ole naapuritontin tai rakennuspaikan rajalla.

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

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

3.5 PIHA-ALUEET / PIHAMAAT

Pihamaiden kuivatus

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

Piha-alueiden korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeussemiin.

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 selvitettävä suunnittelun yhteydessä.

Hulevesi

Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain hulevesiviemäriverkostoon.

3.6 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN

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

1) Ylitys saa olla 0,15 metriä jos rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella ovat 1,5 metrin syvyydessä ja 0,5 metriä, jos perustusrakenteet ovat syvemmällä kuin 1,5 metriä maanpinnasta.

2) Ylitys saa ulokkeiden, portti- ja ovipieleiden sekä vastaavien rakenteiden osalta olla 0,3 metriä.

3) Teknisten laitteiden ja vastaavien osalta ylitys saa olla 0,3 metriä ja portaiden osalta 0,3 metriä. Ulkoseinän lisäeristämisestä johtuva ylitys voidaan sallia harkinnan mukaan.

4) Suojakatosten, kattoulkonemien ja vastaavien rakennusosien ylitys saa olla 0,9 metriä, mikäli ne rakennetaan vähintään 3 metrin korkeuteen maasta.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Katualueella tai muulla yleisellä alueella markiisit eivät saa ulottua 2,4 metriä lähemmäksi maanpintaa, eikä 0,5 metriä lähemmäksi ajoneuvoliikenteelle varattua aluetta.

3.7 OSOITEMERKINTÄ

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontinsisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 RAKENNUSPAIKKA

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, tämän rakennusjärjestyksen liitekartassa nro 1 osoitetuilla alueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- Osa-alueella 1 olevan rakennuspaikan on oltava vähintään 4000 m².
- Osa-alueella 2 tulee uuden rakennuspaikan olla vähintään 4000 m².
- Osa-alueella 3 olevan rakennuspaikan, joka on osa-alue 1:n kaltainen, on oltava vähintään 4000 m².
- Osa-alueella 4 olevien saarten on oltava vähintään 10.000 m² ja osa-alueella 5 olevien saarten vähintään 20.000 m², jotta niillä saa rakentaa.
- Vesistön rannalla sijaitsevalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 40 metriä pitkä raja rantaan tai vesijättöalueeseen.

Uudelleenrakentamisen, saneerauksen ja pienehkön lisärakennuksen saa ilman tässä pykälässä mainittuja esteitä toteuttaa, mikäli rakennuspaikka pysyy muuttumattomana.

Mitä tässä pykälässä on määrätty, ei sovelleta alueeseen, jolle on asetettu rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Osa-alueelle 2 saa pystyttää asuintalo, jossa on korkeintaan 2 asuntoa. Osa-alueille 3 ja 4 saa pystyttää asuintalo, jossa korkeintaan yksi asunto pysyvää asumista varten asuinalueeseen liittyen, kuitenkin maatilankäyttökeseuksen alueelle kahden asunnon asuintalon, mikäli rakennuspaikka on vähintään 5000 m².

Rakennuspaikalle saa lisäksi pystyttää sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Asuinrakennuksen ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. 2000 ja 2500 m² välillä olevalla rakennuspaikalla on rakennusoikeus kuitenkin korkeintaan 250 m², mikäli katsotaan että kaavoitus ei vaikeudu ja todetaan että rakennuspaikka täyttää rakennuspaikan vaatimukset MRL 116 § mukaan. Rakennuspaikalle, joka on alle 2000 m² lasketaan rakennusoikeus 250 m²:stä seur. menetelmän mukaan: $(X / 2000 \text{ m}^2) \times 250 \text{ m}^2$. Alle 2000 m² rakennuspaikka edellyttää kuitenkin aina poikkeuslupaa ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää.

Ainoastaan teollisuus-, tuotanto- tai varistorakennuksia varten tarkoitettulla rakennuspaikalla, rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 15 % rakennuspaikan pinta-alasta asemakaava-alueiden ulkopuolella ja osayleiskaavan, jolla on oikeusvaikutuksia, alueen ulkopuolella. Rakennus, joka mainitaan yllä voi koosta, käyttötarkoituksesta ja alueesta riippuen edellyttää suunnittelutarveratkaisua.

Oikeusvaikutteisten osayleiskaava-alueiden olemassa olevien käyttökeskusten lisärakennuksissa voidaan toiminnan laadusta johtuen osoitettu sallittu rakennusoikeus ylittää. Näissä tapauksissa voidaan rakennusoikeus määritellä kohdan 4.2.4 mukaan.

Asemakaava-alueella olevan rakennuksen tai sen osan purkamiseen tarvitaan purkamislupa. Talousrakennuksen ja muun siihen verrattavaan pienempään rakennukseen tarvitaan purkamislupa, jos rakennusta ei katsota historiallisesti merkittäväksi tai arkitehtonisesti arvokkaaksi. Muille alueille vaaditaan purkamislupa rakennuksen tai sen osan purkamiseen. Ilmoitus jätetään 30 päivää ennen purkutöiden aloittamista. Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan sisällä perustelluista syistä vaatia, että lupaa haetaan.

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1 RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

Rakennukset ja rakennelmat on asetettava suojaavaan maastoon tai kasvillisuuteen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, on rakennusten etäisyyden rantaviivasta keskiveden korkeuden mukaan oltava **vähintään 20 metriä** ja asunnon alimman lattiatason vähintään 0,5 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään **2,0 metriä keskimääräisen vedenkorkeuden yli**.

Alhaisin suositeltava rakentamiskorkeus perustuu tulvavedenkorkeuteen, joka toistuu kerran 100 vuodessa. Tähän korkeuteen lisätään korkeus, joka perustuu ajankohtaisen vesistön olosuhteisiin. Eteläpohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus antaa lausuntoja alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta, jota voidaan suositella kaavoittajalle ja poikkeamislupa hakemusten yhteydessä rakentamista varten.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on **enintään 15 m²**, joka on varustettu katetulla verannalla, jonka pinta-ala on korkeintaan ½ rakennuksen kerrosalasta tai jonka kokonaisrakennusala on korkeintaan 23 m², saa rakentaa edellä mainittua etäisyyttä lähemmäksi rantaa. Sen etäisyys edellä mainitulla tavalla lasketusta vesirajasta on kuitenkin oltava **vähintään 10 metriä ja rakennus on sopeutettava suojaavaan kasvillisuuteen.**

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Osa-alueilla 3 - 5, asemakaava-alueiden ulkopuolella ja osa-yleiskaavan, jolla on oikeusvaikutuksia, alueen ulkopuolella saa pystyttää rakennuksia seuraavasti:

Rakennuspaikalle **osa-alueella 3 – 4** joka on vähintään 2000 m² voi rakentaa korkeintaan 5 erillistä rakennusta:

- yhden loma-asunnon jonka kerrosala on enintään 100 m²
- yhden vierasmajan jonka kerrosala on enintään 35 m²
- yhden saunan jonka kerrosala on enintään 25 m²
- talousrakennuksien yhteenlaskettu ala enintään 30 m²
- yhteenraken. sauna ja vierasmaja jonka kerrosala on enintään 35 m²

Olemassa olevan vanhan loma-asunnon käyttötarkoitusta voidaan uudisrakentamisen yhteydessä muuttaa seuraavasti:

- yhteenrakennettu vierasmaja ja talousrakennus jonka kerrosala on enintään 40 m²
- yhteenrakennettu sauna ja talousrakennus jonka kerrosala on enintään 35 m²

Vähimmäisvaatimus muutokselle on että vanhan loma-asunnon lisärakentaminen vaikea toteuttaa, purkaminen ekologisesti epäedullinen.

Yhteenrakennetun rakennuksen tiloilla tulee olla omat erilliset sisäänkäynnit ulkoa sekä tilat tulee erottaa toisistaan seinällä. Kokonaiskerrosala saa vapaa-ajan-asunnon, saunan ja vierastuvan osalta kuitenkin olla enintään 120 m².

Rakennuksien yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 150 m².

Yhteenlaskettu rakennusoikeus rakennuspaikoilla jotka ovat alle 2000 m² on 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 m².

Rakennuspaikalle **osa-alueella 5** joka on vähintään 2000 m² voi rakentaa korkeintaan 4 erillistä rakennusta:

- yhden loma-asunnon jonka kerrosala on enintään 60 m²
- yhden vierasmajan jonka kerrosala on enintään 25 m²
- yhden saunan jonka kerrosala on enintään 25 m²
- yhden talousrakennuksen jonka ala on enintään 30 m²
- yhteenraken. sauna ja vierasmaja jonka kerrosala on enintään 30 m²
- yhteenraken. loma-asunto ja sauna jonka kerrosala on enintään 70 m²

Kokonaiskerrosala saa vapaa-ajanasunnon, saunan ja vierastuvan osalta kuitenkin olla enintään 100 m².

Rakennuksien yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 130 m².

Yhteenlaskettu rakennusoikeus rakennuspaikoilla jotka ovat alle 2000 m² on 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 130 m².

Huvimaja, jonka pinta-ala on 10 m² tai suurempi, katsotaan talousrakennukseksi.

Erillisten rakennusten pinta-alat, katettu veranta/terassi mukaan lukien, saa olla korkeintaan 50 % asianomaisen rakennuksen sallitusta kerrosalasta. Katettu veranta/terassi saa kuitenkin olla korkeintaan 25 m²:n kokoinen.

Talousrakennukset ja muut mahdolliset rakennukset osa-alueella 3-5 on sijoitettava korkeintaan 40 m:n etäisyydelle päärakennuksesta.

Rakennukset saavat kuitenkin käsittää korkeintaan 60 m rantaviivaa.

6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla (osa-alue 1, sekä osa-alue 2:n arvioinnilla).

Suunnittelutarvealueeksi katsotaan maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaan sellainen alue, jossa erityiset edellytykset rakentamiselle tulee selvittää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaan.

Suunnittelutarve voi johtua m.m. projektin merkittävistä ympäristöseurauksista tai rakennuspaikan erikoispiirteistä esim. arvokkaat kulttuuriympäristöt, tärkeät alueet kuten maisema tai luonnonsuojelu- sekä pohjavesialueet, joihin ELY-keskuksen lausunto tulee hankkia rakennusprojekteille, jotka koskevat pohjavesialuetta.

Rakennettaessa suunnittelutarvealueella on hankittava Teknisen lautakunnan päätös MRL:n 137,5 § mukaisesti.

7. ELÄINTALLI

Eläintallin uudisrakentaminen tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutos, esim. talousrakennuksesta eläinsuojaksi vaatii aina rakennusluvan. Ratsastuskentän tai lantalan perustaminen sekä sisäpuoliset muutostyöt tallirakennuksessa vaativat toimenpideluvan. Tallin uudisrakentaminen tai olemassa olevan tallin laajennus pohjavesialueella ei ole sallittua.

Rakennuspaikalle, jonka kokonaispinta-ala on pienempi kuin 2,0 ha ei saa rakentaa eläintallia, muita vastaavia eläinsuojarakennelmia tai maneeseja. Eläintalli, lantala tai laatta tulee koosta ja paikallisista olosuhteista johtuen sijoittaa 200-500 metrin etäisyydelle naapuritilojen asuinrakennuksista, ulkonaoleskelupaikoista tai muusta häiritsevästä kohteesta.

Rakennuspaikan rajojen sisäpuolelle on osoitettava riittävät alueet laiduntaa ja jaloittelualuetta varten, jotka olisi sijoitettava riittävän kauaksi naapuritilojen rajoista, avoimista ojista, vesistöistä, pohjavesialueilta ja mahdollisista talousvesikaivoista.

Suuremman eläintallin rakentamiseen kaavoittamattomilla alueilla tulee erityiset edellytykset selvittää suunnittelutarveratkaisulla.

8. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Jätevesien käsittely

Ohjeet omakotitalosta tai vastaavasta kiinteistöstä tulevan jäteveden käsittelystä. Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (nro 209/2011) säätelee haja-asutusalueen jäteveden puhdistusta.

Kunnan alueella on kaikki jätevedet johdettava saostuskaivoihin (kolmi-kamarijärjestelmä) ja sen jälkeiseen maaperäkäsittelyyn, ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen tai valvottuun paikalliseen, yhteiseen jätevesilaitokseen. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää biologista puhdistamista ja maahan imeyttämistä tai muuta järjestelmää vastaavalla puhdistusteholla. Erityisistä syistä voidaan jätevesi tai käymälän vesi johtaa tiheisiin keräilykaivoihin.

Alueilla, johon lietteentyhjennysauto ei säännöllisesti pääse, on vesikäymälän asentaminen kielletty, kuten myös alueilla, joille vesikäymälien asentaminen on asemakaavan mukaan kielletty.

Jätevesi tai vesikäymälän vesi on johdettava tiheisiin keräilykaivoihin, mikäli maa- ja pohjavesiolosuhteet, läheisyys vesistöön tai juomavesikaivoon niin vaatii.

Käsiteltyjen jätevesien lasku on sijoitettava ottaen huomioon suojaetäisyydet. Suojaetäisyys kaivoihin on 50 m, vesistöön 20 m ja kiinteistön rajaan 5 m. Vapaa-ajan asuntoihin suositellaan kuivakäymäliä ja muutenkin vedettömiä tai säästäviä käymälämenetelmiä.

Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

Tärkeillä pohjavesialueilla on jätevesi johdettava pohjavesialueen ulkopuolella sijaitsevaan yhteiseen jätevesilaitokseen, vaihtoehtoisesti kaikki jätevesi on johdettava keräilykaivoihin, joiden tiheyttä valvotaan.

Tärkeillä pohjavesialueilla on rakentamisen ja maatöiden yhteydessä jätettävä riittävä suojakerros pohjaveden korkeimman tason ja maapinnan väliin.

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 sala-ojavedet on johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten on oltava soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat.

Pohjavesialueille rakentamiseen tulee pyytää lausunto ELY-keskuksesta.

9. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

10. TÄYDENTÄVÄT OHJEET

Autopaikat

Tontilla, rakennuspaikalla tai alueella on oltava siellä asuville, vieraileville sekä työskenteleville henkilöille alla määrätty määrä autopaikkoja:

- Asunnot: 1-2 autopaikka per 70 m², asuntokerrosalaa, kuitenkin 1 auto- paikka per asunto.
- Konttori, liikehuoneistot ja vastaavat: 1 autopaikka per 150 m² yhteenlasketusta kerrosalasta, kuitenkin vähintään 1 autopaikka per huoneisto.
- Hotellit ja yöpymistilat: 1 autopaikka 2 vierashuonetta kohden
- Ravintolat: 1 autopaikka 10 istumapaikkaa kohden.
- Kirkot ja seurakuntatilat: 1 autopaikka 10 istumapaikkaa kohden.
- Muut kokoontumistilat: 1 autopaikka 5 istumapaikkaa tai katsojapaikkaa kohden.
- Oppilaitokset: 1 autopaikka per 2 samanaikaisesti virassa oleva henkilö sekä lisäksi 1 autopaikka 5, 18 vuotta täyttäneitä opiskelijaa kohden.
- Sairaalat ja vastaavat: 1 autopaikka 4 potilaspaikkaa kohden.
- Vanhainkodit, lastenkodit ja vastaavat: 1 autopaikka 5 hoitopaikkaa kohden.
- Muut työpaikat: Autopaikkojen määrä määräytyy edellä mainitun perusteella tai hakijan oman tarvittavista autopaikoista tekemän selvityksen perusteella.

Mikäli autopaikkojen määrä on vahvistettu asemakaavassa, on kaavan määräyksiä noudatettava.

Mikäli rakennusta käytetään useampaan tarkoitukseen, autopaikkojen määrä määräytyy eri huoneistoille arvioidun autopaikkojen kokonaismäärän mukaan. Mikäli samalla rakennuspaikalla on huoneistoja, joita käytetään eri aikoina, niistä huomioidaan vain se huoneisto, joka vaatii useita autopaikkoja.

Vapa-ajanrakennukset

Mikäli vapaa-ajanrakennusten määrää ja keskinäistä kokoa ei ole määritelty asemakaavassa, noudatetaan rakennusjärjestyksessä saunasta, vierasmajasta ja yhteisestä sauna-vierasmajasta annettuja määräyksiä ottaen huomioon kaavassa mainittu suurin sallittu rakennusoikeus. Ellei vierasmajalle ole eritelty erillistä rakennusoikeutta, katsotaan saunarakennuksen muodostuvan n.k. yhteisen sauna-vierasmajan.

11. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

Maiseman kannalta arvokkaita puita sekä tärkeät luonnontilassa olevat tontin osat on suojeltava huolellisesti rakennusaikana. Rakennusvalvontaviranomainen voi lupa-anomuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa edellyttää, että rakentaja laatii suojelusuunnitelman.

12. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, SEKÄ NIISTÄ POIKKEAMINEN

12.1. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, 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 kaavoittamista. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kaupunginhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän lausunto.

13. VOIMAANTULO

Kaupunginvaltuuston hyväksymä 04.10. 2001
Astuu voimaan 01.01.2002

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Uudenkaarlepyyn kaupungin 02.05.1991 hyväksytty rakennusjärjestys.

Sen estämättä, mitä momentissa 1 on määrätty, seuraavat lisämääräykset Munsalan rakennuskaava-alueista jäävät voimaan: Vaasan lääninhallituksen 08.03.1968 vahvistaman Munsalan kunnan rakennusjärjestyksen §§ 27-31 och 33-37.

Taulukko 2. Turkistarhojen suuruusluokat

Suuruusluokka	Siitosnaarasminkkejä tai hillereitä	Siitosnaaraskettuja tai supeja
Pieni tarha	< 250 kpl	< 50 kpl
Keskisuuri tarha	250 – 2000 kpl	50 – 600 kpl
Suuri tarha	> 2000 kpl	> 600 kpl

Taulukko 3. Suositeltavat vähimmäisetäisyydet turkistarhalta Uudenkaarlepyyn asutukseen tai virkistysalueeseen.

Suuruusluokka	Etäisyys asunnolta/asunnolle väestökeskustan tai kaavoitetun asuntoalueen ulkopuolella	Etäisyys virkistysalueelle/virkistysalueelta tai kaavoitettu virkistysalue
Pieni tarha	> 200 m	> 300 m
Keskisuuri tarha	> 300 m	> 500 m
Suuri tarha	> 500 m	> 1000 m