

Ylitornion kunta

Rakennusjärjestys



Käsittelyt:

Tekninen lautakunta 12.6.2019 § 56

Kunnanhallitus 21.10.2019 § 206

Kunnanvaltuusto 11.11.2019 § 48

Voimaantulo 1.1.2020



ERILAISET LUPA-ALUEET

ASEMAKAAVA: Ylitornion keskustaajama: rakennuspaikat osoitettu > suorat rakennusluvut

RANTA-ASEMAKAAVAT: rakennuspaikat osoitettu > suorat rakennusluvut

- *Kainuunkylä, Törmä 1980, Kivijärvi 1980, Iso Kallijärvi 1983*
- *Salamajärvi 1991, Harjujärvi 1992, Raanujärvi 1995, Sojosenniemi 1999*
- *Muotkaniemi 1999, Majamajärven itäpuoli ja länsipuoli 2001, Salmenniemi 2016*

YLEISKAAVAT:

- *Miekojärven rantayleiskaava 1994 – oikeusvaikutukseton*
- *Torniojoen osayleiskaava, päivitystyö meneillään*

*Rakennuspaikat osoitettu > suorat rakennusluvut. Kylien AT-alueille hankekohtaisia ja alueellisia suunnittelutarveratkaisuja rakennusluvan pohjaksi
Ohjaavat asemakaavoitusta, sitä ennen yksittäisiin hankkeisiin rakennusluvut suunnittelutarveratkaisun pohjalta*

SUUNNITTELUTARVEALUEET:

- *taajaman / asemakaavojen lievealueet*
- *arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt*
- *luonnonsuojelu- ja Natura-alueet*
- *valtakunnallisesti arvokkaat kallio- ja maaperämuodostumat*
- *pohjavesialueet*

SISÄLLYSLUETTELO

1	Yleistä.....	7
1.1	Tavoite.....	7
1.2	Soveltamisala	7
1.3	Rakennusvalvontaviranomainen	7
2	Lupajärjestelmät	7
2.1	Rakentamisen luvat ja ilmoitusmenettely	7
2.2	Rakennuslupa.....	8
2.3	Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi	8
2.4	Talusrakennuksen luvan- ja ilmoituksenvaraisuus	9
2.5	Toimenpiteiden luvanvaraisuus.....	10
2.6	Tuulivoimaloiden rakentaminen	11
2.7	Purkamislupa.....	11
2.8	Maisematyöluipa	11
3	Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen.....	12
3.1	Sijoittuminen	12
3.1.1	Rakennuspaikka	12
3.1.2	Etäisyydet	12
3.2	Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön sekä arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan.....	13
3.2.1	Maisema ja luonnonympäristö	13
3.2.2	Oleva rakennuskanta	13
3.2.3	Rakennuksen korjaaminen.....	13
3.2.4	Kulttuuriympäristöarvojen vaaliminen.....	14
3.2.5	Kiinteät muinaisjäännökset	14
3.3	Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	14
3.3.1	Ympäristön hoito	14
3.3.2	Ympäristön esteettömyys.....	15
3.3.3	Lumen varastointi	15
3.3.4	Ympäristön valvonta	15
3.4	Aitaaminen.....	15
3.5	Piha-alue / pihamaa.....	16
3.5.1	Rakennuspaikan kuivana pito	16
3.5.2	Pihamaan ja rakennuksen korkeusasema.....	16
3.5.3	Liikennejärjestelyt	16
3.5.4	Maanalaiset johdot ja rakenteet	16
3.5.5	Osoitmerkintä.....	16
3.5.6	Piha-alueen valaistus.....	17
3.5.7	Maalämpöjärjestelmät.....	17
4	Rakentaminen asemakaava-alueen ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ulkopuolella.....	17
4.1	Suunnittelutarvealueet	17
4.2	Rakentamisen määrä.....	18
4.3	Rakennuspaikka	19
5	Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella.....	19
5.1	Rakentamisen määrä ranta-alueilla.....	20
6	Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen	20
6.1	Talousveden riittävyys	20
6.2	Jätevesien käsittely.....	20

6.3	Pohjavesialueen erityismääräyksiä	21
6.4	Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen	21
7	Hyvä rakentamistapa	22
7.1	Rakennushankkeesta tiedottaminen	22
7.2	Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla sekä työmaan jäte- ja vesihuolto	23
7.3	Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen.....	23
7.4	Työmaan purkaminen ja siistiminen	23
8	Rakentaminen alueella, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia	23
8.1	Rakennusoikeus	23
8.2	Rakentaminen pohjavesialueella	24
8.3	Rakentaminen pilaantuneille maa-alueille	24
8.4	Rakentaminen melualueella.....	24
8.5	Rakentaminen voimalinja- ja sähköjohtojen alueilla	25
9	Määräysten valvonta, noudattaminen, poikkeaminen.....	25
9.1	Rakennusjärjestyksen valvonta ja kunnan viranomaisten yhteistyö	25
9.2	Määräyksistä poikkeaminen.....	25
10	Voimaantulo	25

Liitteet: Suunnittelutarvealueet, kartta 1:100 000

1 YLEISTÄ

1.1 Tavoite

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista luonnoltaan kauniissa Ylitornion kunnassa.

Rakennusjärjestyksellä edistetään suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista sekä kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioonottamista. Määräyksillä ja ohjeilla toteutetaan ja säilytetään hyvää, terveellistä ja viihtyisää elinympäristöä tasavertaisuuden vaatimukset huomioon ottaen. Määräykset antavat edellytykset hyvälle ja taloudellisesti kestäväälle alueiden kehitykselle.

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL) 132/1999 ja maankäyttö- ja rakennusasetusta (MRA) 895/1999 sekä voimassa olevia asema- ja yleiskaavoja. Laki, asetus ja oikeusvaikutteinen yleiskaava, asema-kaava sekä rakennusmääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

Viittaus MRL 1 §: Lain yleinen tavoite ja 14 §: Rakennusjärjestys.

1.2 Soveltamisala

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

Viittaus MRL 14 §: Rakennusjärjestys, 4 momentti.

1.3 Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvontaviranomainen on Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään em. lautakunnan delegointisäännössä.

Viittaus MRL 21 §: Kunnan rakennusvalvontaviranomainen ja 124 §: Viranomaisvalvonta rakentamisessa, MRA 4 §: Kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

2 LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 Rakentamisen luvat ja ilmoitusmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus:

- Rakennuslupa 125 §
- Toimenpidelupa 126 §
- Rakennuksen purkulupa 127 §
- Maisematyölupa 128 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 168 §:n mukaan myös kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen tulee terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset ja vaatimukset koskevat myös rakennelmia, jotka eivät edellytä lupaa.

Rakennelman ja laitoksen tulee sopeutua ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tämän pykälän vastaisen rakennelman tai laitoksen poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan lain vaatimuksia.

Naapurin kuuleminen rakennuslupa-asiassa on pääsääntö. Kuulemisessa käytetään harkintaa. Rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti huomioiden voidaan naapurit myös perustellusti jättää kuulematta. Rakennuslupaa koskevia kuulemissäännöksiä noudatetaan soveltuvin osin myös toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa-asioissa.

Eräissä tapauksissa tarvitaan naapurin nimenomainen suostumus. Esimerkiksi viittä metriä lähemmäksi naapurin rajaa rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella edellyttää yleensä naapurin suostumusta.

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian viereisyydestä sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Viittaukset MRL 168 §: Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos, MRL 133 §: Kuuleminen ja lausunnot, MRA 65 §: Naapurien kuuleminen, MRL 130.2 §: Lupamenettelyn perusteet, MRA 57.3 §: Rakennuksen etäisyys.

2.2 Rakennuslupa

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakennuslupaa edellytetään:

- rakennuksen rakentamiseen
- sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen
- rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, jolla ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin
- rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen, (lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen)

Määräajan paikallaan pystytettävä rakennusta varten voidaan rakennuslupaan asettaa määräaika MRL 125 §. Tilapäisen rakennuksen lupa käsitellään MRL 176 § mukaan.

Viittaukset MRL 125 §: Rakennuslupa, MRL 176 §: Tilapäinen rakennus.

2.3 Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125§ mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan rakennuslupa, jonka edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakitukselle asunnolle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Lupa käyttötarkoituksen muutokseen voidaan myöntää, jos seuraavat perusteet täyttyvät:

- rakennuspaikka täyttää MRL116§:ssä osoitetut vaatimukset (ei tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa) ja on kooltaan rakennusjärjestyksen mukainen
- rakennukset sijoittuvat rakennuspaikalle voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti

- rakennus täyttää pääosin pysyväälle asumiselle asetetut, MRL 117§ mukaiset tekniset vaatimukset tai on muutettavissa sellaiseksi
- rakenteet täyttävät rakentamisajankohdan pysyväälle asutukselle asetetut energia- ja tehokkuusvaatimukset
- sijainti tulee olla yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukainen eli tukeutuu olevaan kyläasutukseen ja sen läheisyydessä sijaitsee ennestään pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja
- vesi- ja jätevesihuollon tulee täyttää pysyväälle asunnolle asetetut vaatimukset MRL 135§ mukaisesti, eikä sen järjestäminen saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia
- liikenneyhteyksien tulee olla kunnossa ympärivuotisesti ja palo- ja pelastuslaitoksen pääsy tontille tulee turvata
- muutoslupa edellyttää naapurien kuulemista
- vapaa-ajan rakennuksen muutos asuinrakennukseksi vapaa-ajan asunnoille kaavoitetulla alueella edellyttää asemakaavan muutosta taikka poikkeamispäätöksen hakemista ennen varsinaisen muutoshakemuksen tekemistä.

Viittaus MRL 129 a: Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta:

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

2.4 Talousrakennuksen luvan- ja ilmoituksenvaraisuus

Asemakaava ja yleiskaava-alueen ulkopuoliset alueet:

Olemaan asuntoon kuuluvan 60 m²:n tai maatalouden ja metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, kerrosalaltaan enintään 100 m²:n suuruiseen kylmään varastorakennukseen tai katokseen ei tarvita lupaa, vaan siihen sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Lupaa ei myöskään tarvita lomarakennusten yhteyteen kuuluvaan kevytrakenteiseen ja lämpöeristämättömään alle 25 m² talousrakennuksen rakentamiseen, vaan siihen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Asemakaava ja yleiskaava-alueet:

Ilman rakennuslupaa, ilmoitusmenettelyllä, voidaan asemakaava- ja yleiskaava-alueelle rakentaa asuntoon kuuluva yksi, eristämätön varastorakennus, jonka pinta-ala on enintään 25 m². Rakennusta ei saa sijoittaa asemakaavan ulkopuolella 5 metriä lähemmäksi naapurin rajaa ilman naapurin suostumusta.

Lupaa tai ilmoitusta ei tarvita enintään 10 m² suuruisen rakennelman kuten leikkimökin, kasvihuoneen, maakellarin, huvimajan, puutarhavajan tai vastaavan tulisijattoman rakennelman, jätekatoksen, polkupyöräkatoksen tai muun vastaavan katoksen rakentamiseen. Lupaa tai ilmoitusta ei myöskään tarvita taloon liittyvän, enintään 15 m²:n kate- tun terassin rakentamiseen. Rakennelmia ei saa sijoittaa asemakaava-alueella 4 metriä lähemmäksi naapurin rajaa ilman naapurin suostumusta ja niiden on muotonsa ja materiaalinsa puolesta sopeuduttava ympäristöön.

Viittaukset MRL 157 §: Jätehuolto, MRL 168 §: Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos, MRA 56 §: Jätehuoltotilojen järjestäminen, MRA 62 §: Toimenpiteiden luvanvaraisuus.

2.5 Toimenpiteiden luvanvaraisuus

MRL 126 §: Toimenpidelupa nojalla

Määrätään toimenpideluvan hakemisesta kunnan osa-alueilla seuraavasti:

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA X

Toimenpide:		
1 kaava-alueet, 2 muut alueet >	1	2
1) Rakennelma (rakentaminen)		
katos tai kylmä varistorakennus yli 25 m ²	X	
kioski, johon tulee vesi ja viemäri	X	X
esiintymislava yli 15 m ² , avonainen	X	
lantavarasto ja lantasiilot	X	X
urheilupaikka asemakaava-alueella	X	
kokoontumispaikka joka edellyttää turvallisuussuunnitelmaa	X	X
asuntovaunualue tai vastaava väh. 5 paikkaa	X	X
katsomo	X	X
tulisijallinen kota tai yli 10 m ² suuruinen kota	X	X
asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan yli 4 viikkoa sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn myös siirrettävä sauna	X	X
maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun putkiston asentaminen maaperään tai vesistöön	X	X
masto yli 10 m, mutta enintään 30 m	X	X
piippu yli 10 m, mutta enintään 30 m	X	
varastointisäiliö yli 20 m ³ , siilot	X	X
muistomerkki	X	
suurehko antenni, lautasantenni Ø > 1 m tai muu merkittävä tekninen laite	X	
muut kuin rakennuksessa kiinni olevat antennit	X	
tuulivoimala, salko 5 - 15 m	X	
aurinkopaneelit yli 10 m ²	X	
suurehko valaisinpylväs tai vastaava, enintään 30 m	X	
suurehko laituri yli 50 m ² tai yli 5 venepaikkaa	X	X

silta tai muu vesistön vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X	X
rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen	X	X
kattomuodon muuttaminen	X	X
katukuvaan vaikuttavan kyltin tai markiisin asettaminen rakennuksiin	X	
ikkunajaon muuttaminen	X	X
muutokset kulttuurihistoriallisesti merkittävässä rakennuksessa	X	X
tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa (ulkomainos, maantielaki 52§)	X	X
rakennettuun ympäristöön tuleva istutettu / kiinteä aita tai kadun reunusmuuri yli 1 m korkea	X	
muut kunta- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	X	
asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen	X	X

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

2.6 Tuulivoimaloiden rakentaminen

Tuulivoimaloiden rakentamiseen liittyvät asiat ratkaistaan joko yleiskaavalla (yli 4 voimalan alueet) tai suunnittelutarveratkaisulla (korkeintaan 4 voimalan alueet).

2.7 Purkamislupa

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa asemakaava-alueella ja alueella, jolla on voimassa 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Ennen vuotta 1994 rakennettujen rakennusten purkamista on kartoitettava, onko purettavissa rakennuksissa haitta-aineita kuten asbestia.

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus).

Purkutöistä on tehtävä suunnitelma hyödynnettävistä materiaaleista, selvitys jätteen määrästä ja lajittelusta, ja se on liitettävä hakemuksen mukaan.

Viittaukset MRL 127 §: Rakennuksen purkamislupa, MRL 139 §: Purkamisluvan edellytykset, MRL 154 §: Rakennuksen purkamisen järjestäminen sekä MRA 55 §: Ekologiset näkökohdat rakentamisessa ja MRA 67 § Purkamisaikomuksesta tiedottaminen. Jäteasetus 179/2012 15 §: Rakennus- ja purkujätteen määrän ja haitallisuuden vähentäminen ja 16 §: Rakennus- ja purkujätteen erilliskeräys ja hyödyntäminen.

2.8 Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maarakennustyötä, puiden kaatamista, tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

- asemakaava-alueella
- yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään
- alueilla, joilla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.

Viittaus MRL 128 §: Maisematyölupa.

3 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 Sijoittuminen

3.1.1 Rakennuspaikka

Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.

Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpollinen ja riittävän suuri. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Entiseltä rakennuspaikalta puretun tai tulipalossa tuhoutuneen rakennuksen tilalle voidaan pääsääntöisesti myöntää rakennuslupa ja ranta-alueilla poikkeamislupa. Rakennuspaikan sopivuutta rakentamiseen koskevien kriteerien tulee kuitenkin täytyä.

Viittaus MRL 116 §: Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset.

3.1.2 Etäisyydet

Asemakaava-alueella rakennuksen etäisyys naapurin rajasta vähintään 4 metriä ellei asemakaava muuta osoita. Asemakaava-alueella ja ulkopuolella erityisestä syystä ja rajanaapurin kirjallisella suostumuksella rakennus voidaan rakentaa lähemmäs.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä.

Rakennuksen etäisyydestä toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta sekä palovaarallisen rakennuksen sijoittamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Rakennusta ei saa sijoittaa maantien suoja-alueelle eikä maantien näkemäalueelle. Maantien suoja- ja näkemäalueille ei saa sijoittaa tai rakentaa myöskään varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, muuttaa maanpinnan muotoa tai tehdä ojitus- tai muuta kaivutyötä, josta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Suoja-alue ulottuu valta- ja kantateillä 30 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta ja muilla maanteillä 20 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta, ellei tiesuunnitelmas- sa ole toisin määrätty. Yksityisteitä koskee yksityistielaki ja sen 19 §. Ilman tielautakun- nan lupa rakentamisen etäisyys on oltava ajoradan keskilinjasta vähintään 12 m.

Rakennusten rakentaminen riittävälle etäisyydelle rajasta turvaa naapuritonttien rakentamismahdollisuudet. Rakennusten turvalliseen etäisyyteen toisistaan vaikuttavat mm. palomääräykset. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle vesi- ja viemäriinjoista. Viittaus MRA 57 §: Rakennuksen etäisyys.

Viittaukset Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 503/2005 46 §: Rakennelmat ja laitteet sekä toimenpiderajoitukset tiealueen ulkopuolella, Laki maantielain muuttamisesta 572/2018 44 §: Maantien suoja-alue ja 45 §: Maantien näkemäalue.

3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön sekä arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan

3.2.1 Maisema ja luonnonympäristö

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnontunnetus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnontunnetus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne.

Rannan läheisyydessä rakennettaessa tulee rakennus sijoittaa rantapuuston suojaan siten, ettei se merkittävästi näy vesistöön.

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

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

3.2.2 Oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovellettava noudatettava rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värikykyyn sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopuinen kokonaisuus.

3.2.3 Rakennuksen korjaaminen

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa perusteetta johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Lain nojalla tai kaavalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa, käyttää tai korjata niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee. Suojeltujen tai muuten arvokkaiden rakennusten korjaushankkeista tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennuksen korjaamisen tavoitteena tulee olla energiatehokkuuden parantamisen lisäksi vaurio- ja terveyshaittariskin vähentäminen. Korjattavien rakennusten rakenteet sekä niiden kunto ja toimivuus tulee selvittää ennen korjausten suunnittelua riittävän perusteellisin tutkimuksin. Ennen vuotta 1994 rakennettujen rakennusten korjaamista on kartoitettava, onko korjattavissa rakenteissa haitta-aineita kuten asbestia.

Korjausten yhteydessä tulee arvioida korjausten vaikutus rakenteiden kosteus- ja lämpötekniiseen toimintaan mallintamalla, laskelmin tai muulla luotettavalla menetelmällä. Laadun toteutuminen tulee varmistaa mittaamalla tai muulla luotettavalla tavalla.

3.2.4 Kulttuuriympäristöarvojen vaaliminen

Rakennettaessa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja perinnemaisemiin, tulee rakentamisen vaikutukset maisemaan ja olevaan rakennuskantaan selvittää erityisen huolellisesti sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen ja tukemiseen.

Uudis- ja korjausrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se sopeutuu sijainnin, koon, muodon sekä julkisivujen materiaalien ja jäsentelyn osalta ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja maisemarakenteeseen. Rakennusten tulee muodostaa maisemakvaltaan sopuuhainen kokonaisuus.

Viittaukset Maisema-aluetyöryhmän mietintö I ja II (Ympäristöministeriö 1993), MRL 166.2 §: Rakennuksen kunnossapito, Laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010.

3.2.5 Kiinteät muinaisjäännökset

Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain rauhoittamia. Muinaisjäännosalueilla maaperään kajoaminen on kiellettyä ilman museoviranomaisen lupaa. Jos rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsee muinaisjäännos, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän hyvissä ajoin neuvotella museoviranomaisen kanssa maankäyttöä koskevista suunnitelmista ja pyytää museoviranomaisen lausunto tarvittavista arkeologisista tutkimuksista. Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittelemällä tavalla.

Viittaus Muinaismuistolaki 295/1963 1 §: Kiinteät muinaisjäännökset: Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Ilman tämän lain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännoksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.

3.3 Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

3.3.1 Ympäristön hoito

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

Tontit ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa.

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

Asuinrakennuksen ja vapaa-ajan rakennuksen on liityttävä jätehuoltoon. Kiinteistön on noudatettava Perämeren jätelautakunnan kulloinkin voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä.

Rakennukset, niiden julkisivut ja ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne rumenna ympäristöä.

Liikenneväylät, tiet, torit ja paikoitusaukiot, niihin liittyvät piennar- ja viheralueet sekä puistot ja oleskeluun tarkoitettut ulkotilat on pidettävä asianmukaisessa kunnossa siten, että ne täyttävät hyvän kuntakuvan ja viihtyisyyden sekä toimivuuden vaatimukset.

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

Viittaukset MRL 166 §: Rakennuksen kunnossapito, 167 §: Ympäristönhoito, 183 §: Tarkastusoikeus ja MRA 4,1 §: Kunnan rakennusvalvontaviranomainen, Hallintolaki 434/2003 38 §: Katselmus ja 39 §: Tarkastus.

3.3.2 Ympäristön esteettömyys

Tasa-arvon näkökulmasta rakennusten ja kuntaympäristön tulee olla myös niiden henkilöiden saavutettavissa, joiden kyky liikkua tai muutoin toimia on rajoittunut. Rakennettu ympäristö on esteetön silloin, kun se on kaikkien käyttäjien kannalta toimiva, turvallinen ja miellyttävä käyttää. Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa ohjeita rakentamisen esteettömien yksityiskohtien ratkaisuisista.

3.3.3 Lumen varastointi

Lumen varastoinnin tulee tapahtua tontilla. Tontin käytön suunnittelussa on varattava riittävästi tilaa lumen varastointia varten ja osoitettava säilytyspaikat asemapiirroksessa. Lumi tulee varastoida siten, ettei varastoinnista aiheudu vaaraa tai haittaa. Kunnalla on osoittaa lumien läjitysalue ylimääräiselle lumelle, joka ajetaan pois kiinteistöltä. Lunta saadaan ajaa vain siihen tarkoitukseen hyväksytylle alueelle.

Tontille tai jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit on tarvittaessa poistettava. Tontin sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaana.

3.3.4 Ympäristön valvonta

Kunnan tekninen lautakunta (Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta) suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina. Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille lautakunnan päättämällä tavalla. Havaituista puutteista on annettava kunnossapitovelvollisille korjauskehotus sekä ilmoitettava määräaika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava.

3.4 Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

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

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

Tonttien 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, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

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

Viittaukset MRL 168 §: Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos ja MRA 82 §: Aidan rakentaminen.

3.5 Piha-alue / pihamaa

3.5.1 Rakennuspaikan kuivana pito

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

Kiinteistön lumienkeräys ja varastointi tulee suorittaa siten, että pysytään oman kiinteistön puolella ja sulamisvedet eivät joudu naapurin kiinteistölle.

Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltia on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteestä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille.

3.5.2 Pihamaan ja rakennuksen korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Asuin- ja työtilojen lattiataso on rakennettava yleensä vähintään 30 cm ympäröivää maanpintaa korkeammalle. Suunnittelussa tulee huomioida esteettömyys.

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

Tontti tulee muotoilla ja luiskata siten, että luiska sopeutuu luontevasti katuun ja ympäröivään maastoon.

Viittaukset MRA 53 §: Liikkumisesteetön rakentaminen ja MRL 165 §: Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen, Suomen rakentamismääräyskokoelma (RakMK) F1: Esteetön rakennus.

3.5.3 Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Liittymä katuun tai yleiseen tiehen vaatii erillisen viranomaisluvan kunnalta tai ELY-keskukselta.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Tontin sisäänajon yhteyteen on sijoitettava kilpi, josta ilmenee pelastustien sijainti ja rakennuksen porrashuoneeseen on kiinnitettävä pelastustietä osoittava piirros. Pelastustie on pidettävä lumesta puhtaana.

Ellei autopaikoitusta ole asemakaavassa ratkaistu, tontille tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Tontilla on varattava myös riittävästi tilaa polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten.

3.5.4 Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

3.5.5 Osoitemerkintä

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

Osoitenumerointi on kiinnitettävä julkisivun sisäänajoliittymän puolelle. Numeron tulee olla asemakaava-alueilla pimeään aikaan valaistu. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

3.5.6 Piha-alueen valaistus

Valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häikäise alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapureita.

Rakennuksen julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen taajamakuvaallista merkitystä. Valaisinten on sovellettava alueen taajamakuvaan.

3.5.7 Maalämpöjärjestelmät

Maalämmitysjärjestelmän rakentaminen edellyttää aina rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Maalämpökaivon, maapiirin ja muiden rakenteiden sijoittelussa on otettava huomioon lähellä olevat muut energiakaivot, talousvesikaivot, etäisyys rakennuksista ja tontin rajasta.

Tärkeillä ja muilla vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla (1- ja 2-luokat) on selvittävä, onko lämpökaivon rakentaminen lainkaan mahdollista. Pohjavesialueelle sijoitettavan maalämpöjärjestelmän rakentaminen voi edellyttää myös vesilain mukaista vesi(talous)lupaa. Maalämpökaivon suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava voimassa olevia määräyksiä ja ohjeita. Ennen poraustyön aloittamista on luvanhakijan osoitettava laskelmilla, että lämpökaivon mitoitus, tehollinen syvyys sekä kappalemäärä ovat riittäviä rakennuksen energiatarpeeseen.

Maalämpöputkistossa käytetyn lämmönsiirtoaineen tulee olla ympäristölle ja pohjavedelle vaaratonta. Kivipölyn ja porauslietteen pääsy ympäristöön ja kunnallisteknisiin järjestelmiin tulee estää.

Viittaus MRL 126 a: Toimenpidelupa, Vesilaki 587/2011 3 luku – Luvanvaraiset vesitaloushankkeet, 2 §: Vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus, Ympäristöopas 2013: Energiakaivo, maalämmön hyödyntäminen pientaloissa.

4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN JA OIKEUSVAIKUTTEISEN YLEISKAAVAN ULKOPUOLELLA

4.1 Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueiksi (MRL 16 § 3 mom) on osoitettu alueet, joilla niiden sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä. Alueet on osoitettu liitekartalla nro 1.

Suunnittelutarvealueita eivät ole asemakaavoitetut alueet eivätkä sellaisten oikeusvaikutteisten yleiskaavojen rakennuspaikat, joille voidaan myöntää rakennuslupa yleiskaavan perusteella.

Oikeusvaikutteisten yleiskaavojen kyläalueille AT voidaan myöntää suorita rakennuslupia alueellisen suunnittelutarveratkaisun pohjalta, (päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella, 137a §, voimassa max. 10v) edellyttäen, että suunnittelutarveratkaisun edellytykset alueella täyttyvät.

Suunnittelutarvealueita ovat:

- taajaman kasvusuunnat ja lievealueet
- yleiskaavoin suunnitellut kyläalueet, jos niillä ei ole alueellista suunnittelutarveratkaisua
- kaavoittamattomat ja rakentamispaineiset alueet, jotka tulisi suunnitella osayleiskaavoin kuten kasvavat kylät tai tiiviisti rakennetut vesistöjen ranta-alueet ja pääteiden varret

- luonnonsuojelu- ja Natura-alueet ja niiden liepeet
- arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt
- pohjavesialueet
- turvetuotanto ja maa-ainesten ottoalueet ja niiden liepeet
- rakentamispaineettomilla alueilla suunnittelutarveratkaisu tulee ottaa käyttöön silloin, kun hankkeen ympärillä on jo 4 pihapiiriä 100 metrin säteellä hankkeesta.

Suunnittelutarvealueella on voimassa kaksivaiheinen lupamenettely. Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että rakentaminen ei haittaa kaavoitusta, aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista.

Viittaukset MRL 16 §: Suunnittelutarvealue, 72 §: Suunnittelutarve ranta-alueella ja 137a §: Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

MRL 72.4 §: Suunnittelutarve ranta-alueella:

Kunta voi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta kuultuaan osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla 1. momentissa säädetty rajoitus ei ole voimassa sen johdosta, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. Tällainen rakennusjärjestyksen määräys voi olla voimassa enintään kuusi vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole.

MRL 137a §: Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella:

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1. momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassa olosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.

Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueellista päätöstä tehtäessä noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

4.2 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen, kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Kylä- ja haja-asutusalueilla rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 k-m².

Historiallisesti arvokkaassa kohteessa voidaan sallia rakennuspaikalla säilyvien asuinrakennusten lisäksi yksi uusi asuinrakennus.

Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa kellariin ja ullakolle, mikäli se rakentamismääräykset ja ympäristöön soveltuminen huomioon ottaen on mahdollista.

Edellä mainitut rajoitukset eivät koske:

- tuotantokäytössä olevia maataloja
- metsä- ja kalatalouden tai muun elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellisia rakennuksia ja rakennelmia
- hevos- ja eläintalleja
- maatilamatkailun kannalta tarpeellisia asuin- ja lomarakennuksia
- edellä mainittuihin toimintoihin liittyvät huolto- ja talousrakennukset, konesuojat, varastot ja katokset
- venevaja kooltaan enintään 20 m² ja harjakorkeus enintään 2,5 m

Näiden osalta rakennuspaikalle sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Poikkeukset eivät koske rakentamista ranta-alueilla.

4.3 Rakennuspaikka

Yleiskaava-alueilla noudatetaan kussakin kaavassa määrättyjä rakennuspaikkojen vähimmäispinta-aloja.

Kaavoittamattomalle alueelle sijoittuvan uuden rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias ja viemäroidyillä alueilla kooltaan vähintään 2000 m². Viemäroimättömillä kyläalueilla rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 3000 m². Harvasti rakentuneilla hajarakentamisalueilla rakennuspaikka voi kuitenkin olla kooltaan vähintään 2000 m², jos jätevesien käsittely on mahdollista omalla tontilla ja naapureita haittaamatta.

Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet toimivasta aluerakenteesta, eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta ja asuin-ympäristön laadusta.

Viittaus MRL 116 §: Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset.

Tarkempaa tietoa rakennuspaikan tulvavaarasta ja alimmista rakennuskorkeuksista saa kunnasta ja ELY-keskuksesta.

5 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeus- asemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja luonnonmukaiseen värikykyyn siten, etteivät rakennukset näy häiritsevästi vesistöön ja vastarannalle.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harven- taminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin sauna- rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m metriä, kun rakennus on kooltaan alle 70 k-m² ja 30 metriä kun rakennus on kooltaan yli 70 k-m². Lisäksi uudisrakentamisen etäisyydessä rantaviivaan voidaan huomioida paikalla jo oleva rakennuskanta ja suhteutetaan etäisyys siihen, huomioiden maaperän laatu, vesihuollon järjestäminen sekä tulva- ja sortumavaara.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä.

Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään 0,5 metriä keskimäärin kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvakorkeuden (HW 1/100a) yläpuolella tai kaavassa määrättyllä korkeustasolla. Säännösteltyjen järvien ranta-alueilla rakennuspaikka

on sijoitettava vähintään 1 metrin ja kosteudelle alttiit rakennusosat vähintään 1,5 metriä säännöstelyn ylärajan yläpuolelle.

Jos kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan korkeutta ei ole tiedossa, alin rakentamiskorkeus on määritettävä tapauskohtaisesti tulvahavaintoihin tai vesistön keskivedenkorkeuteen perustuen. Tarvittaessa rakentamiskorkeudesta voi pyytää ELY-keskuksen vesitalousyksikön lausuntoa.

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulla olevan vähintään 35 metriä.

Viittaukset MRL 72.4 §: Suunnittelutarve ranta-alueilla ja MRL 171 §: Poikkeamisvalta, MRL 172 §: Poikkeamisen edellytykset, MRL 173 §: Poikkeamismenettely, MRL 174 §: Poikkeamispäätös ja siitä ilmoittaminen.

5.1 Rakentamisen määrä ranta-alueilla

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen lomarakennuksen.

Kaavoittamattomalla ranta-alueella lomarakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10% tontin pinta-alasta. Ranta-sauna saa olla kooltaan enintään 25 k-m².

6 VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

6.1 Talousveden riittävyys

Lupa-asiakirjoihin tulee liittää selvitys siitä, että asuinrakennusta varten on riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Viittaukset MRL 135 §: Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella ja 136 §: Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella, Vesihuoltolaki 119/2001 10 §: Kiinteistön liittäminen vesihuoltolaitoksen verkostoon ja 11 §: Liittämisvelvollisuudesta vapauttaminen.

6.2 Jätevesien käsittely

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä jätevesien käsittelyä ja johtamista koskevat suunnitelmat. Jätevedet on käsiteltävä ja johdettava niin, ettei niistä aiheudu terveyshaittaa tai ympäristönsuojelulaissa sanottua ympäristön pilaantumista tai ympäristön pilaantumisen vaaraa. Jätevettä tuottava kiinteistö on liitettävä yleiseen viemäriin, jos se sijaitsee sellaisella vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, jossa liittyminen on mahdollista.

Jos liittyminen yleiseen viemäriin ei ole mahdollista, on jätevesijärjestelmän suunnittelussa ja rakentamisessa noudatettava ympäristönsuojelulaissa ja sen nojalla annetussa jätevesiasetuksessa säädetyt määräykset ja ohjeita. Lupahakemukseen on liitettävä em. säädösten edellyttämällä tavalla tehty jätevesijärjestelmän suunnitelma, jonka laatijalla tulee olla suunnitteluun riittävä ammattipätevyys. Suunnitelmaan tulee liittää järjestelmän käyttö- huolto- ja hoito-ohjeet sekä luotettava selvitys siitä, että ohjeiden mukaan toimittaessa jäteveden puhdistusteho täyttää jätevesiasetuksessa säädetyt vaatimukset. Jäteveden käsittelypaikan vähimmäisetäisyys vesistöä on 20 m.

Umpisäiliötä voidaan käyttää jäteveden välivarastointiin kiinteistöillä, joissa vähäisen jätevesimäärän ja ympäristöolosuhteiden takia ei ole kohtuudella mahdollista järjestää jätevesille muuta käsittelyä ja johtamista. Umpisäiliön tilavuuden tulee olla vähintään 5 m³ ja se on varustettava täyttymishälyttimellä. Umpisäiliön tyhjentämisestä tulee olla

voimassa oleva huoltosopimus. Umpisäiliön tyhjennyksistä on pidettävä kirjanpitoa, joka on pyydyttäessä esitettävä ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Jätevesijärjestelmän suunnitelman hyväksymisestä päätetään rakennusluvan hyväksymisen yhteydessä. Jätevesijärjestelmän rakentamisen valvonta kuuluu vastaavalle työnjohtajalle, joka on ensin rakennusvalvonnassa hyväksytty.

Ranta-alueilla (vesistöön alle 100m) ja pohjavesialueilla YSL 16 luvun mukaiset, jätevesien puhdistusjärjestelmien vähimmäisvaatimukset tulee täyttää 31.10.2019 mennessä. Muilla haja-asutusalueilla (ns. kuivanmaan rakennukset) vaatimukset täyttävä jätevesijärjestelmä tulee rakentaa silloin, kun kiinteistöllä tehdään rakennusluvan vaativia muutostöitä.

Jätevesijärjestelmän liete ja umpisäiliön jätteet on kuljetettava kunnan hyväksymälle vastaanotto paikalle, jolla on ympäristönsuojelulain edellyttämä lupa kyseisen jätteen vastaanottoon, esim. Ylitornion jäteveden puhdistamo.

Viittaus: Valtioneuvoston asetus talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla, Ympäristönsuojelulaki 527/2014 16 luku: Jätevesien käsittely ja johtaminen viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla, 154 § – 158 § ja 238 §: Kiinteistön jätevesijärjestelmä.

6.3 Pohjavesialueen erityismääräyksiä

Jätevesijärjestelmä suunnitellaan, rakennetaan ja hoidetaan niin, ettei jätevesistä missään tilanteessa aiheudu pohjaveden, kaivon tai muun vedenottamon pilaantumisvaaraa.

Vesikäymäläjätevesiä sisältävää jätevettä ei puhdistettunakaan imeytetä tai johdeta maaperään yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeiden tai muiden vedenhankintaan soveltuvien pohjavesialueiden (1- ja 2-luokan alueet) pohjaveden muodostumisvyöhykkeellä.

Puhdistettuja jätevesiä voidaan johtaa pohjaveden varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolelle (pohjavesialueen ulkorajan ja pohjaveden muodostumisalueen välinen alue), jos jätevesijärjestelmän suunnitelmassa on selvitetty, että se ei kyseisessä kohteessa aiheuta pohjaveden pilaantumisvaaraa. Kohteen tulee esimerkiksi sijaita riittävän kaukana vedenottamosta, ja maaperän on oltava tutkitusti riittävän tiivis.

Ylitornion kunnan vesi- ja viemärilaitoksen ja myös muiden vesiosuuskuntien toiminta-alueella kiinteistön kuuluu liittyä ko. laitoksen vesi- ja viemäriverkoston (Vesihuoltolaki 10 §).

Kiinteistön haltija huolehtii siitä, että jätevesien käsittelyjärjestelmä on kaikissa olosuhteissa toimintakunnossa ja puhdistusteho vastaa sille asetettuja vaatimuksia. Tarvittaessa kiinteistön haltijan on osoitettava jäteveden puhdistuslaitteiden toiminnan teho näytteenotoin tai muulla hyväksyttävällä tavalla.

Viittaus Ympäristönsuojelulaki 17 §: Pohjaveden pilaamiskielto.

6.4 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien eli rakennetulla alueella maanpinnalle, rakennusten katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisvesien sekä perustusten kuivatusvesien hallinnasta.

Sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi on maaperäolosuhteiden niin salliessa imeytettävä omalla tontilla. Mikäli imeytys ei ole mahdollista, vedet on johdettava yleiseen sadevesiviemäriin tai avo-ojajärjestelmään tai niin vaadittaessa rakenteelliseen viivytysjärjestelmään. Tällöin rakennuslupahakemukseen on liitettävä järjestelmän haltijan antama suostumus.

Sade- ja pintavedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille tai kadun käyttäjille.

Rakennus- ja ympäristölautakunta voi määrätä useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen sade- ja pintavesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden johdosta on välttämätöntä.

Viittaus MRL 103a-103o §: Hulevesiä koskevat erityiset säännökset, RakMK A2: Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat ja Vesihuoltolaki luku 3a: Huleveden viemäröinnin järjestäminen ja hoitaminen.

7 HYVÄ RAKENTAMISTAPA

Uudisrakentamisen tulee sopeutua paikalliseen rakentamiskulttuuriin ja maisemarakenteeseen alueen historiallisia kerrostumia arvostaen.

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

Kaikessa rakentamisessa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä, ellei niihin saada rakennusvalvonnan myöntämää vähäistä poikkeusta.

Rakennustuotteiden on oltava turvallisia ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisia eivätkä ne saa aiheuttaa haittaa terveydelle. Rakennustuotteet ovat kelpoisia rakentamisessa käytettäväksi silloin, kun ne täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla säädetyt, olennaiset tekniset vaatimukset, jotka koskevat rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, melun- ja ääniolosuhteita sekä energiatehokkuutta.

Viittaukset MRL 12 §: Rakentamisen ohjauksen tavoitteet, MRL 117 §: Rakentamiselle asetettavat vaatimukset, MRL 152 §: Rakennustuotteen ominaisuudet, MRA 55 §: Ekologiset näkökohdat rakentamisessa, Suomen rakentamismääräyskokoelma SRMK.

7.1 Rakennushankkeesta tiedottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennuspaikalle työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen aiheuttaa pysyvän ja olennaisen muutoksen ympäristössä.

Työmaataulusta tai -kyltistä, tulee ilmetä vähintään rakennuksen tai kohteen käyttötarkoitus ja laajuus, kohteen valmistumisajankohta ja rakennushankkeen vastaavan yhteystiedot.

Mikäli kunnan merkittävälle liikenneväylälle asetetaan liikenne-esteitä tai ne katkaistaan, tulee siitä toimeen ryhtyvän tehdä tarvittavat ilmoitukset pelastuslaitokselle hälytysajoneuvojen kulun turvaamiseksi.

Tilapäisissäkin rakennelmissa on huolehdittava, että rakentamismääräysten henkilöturvallisuuteen vaikuttavat oleelliset vaatimukset otetaan huomioon.

Kyltin tarkoituksena on opastaa materiaalitoimituksia työmaalle ja pelastusajoneuvo- ja mahdollisissa hätä- ja onnettomuustapauksissa. Omakotityömaan kyltiksi riittää 0,3m x 0,4m suuruinen kyltti, josta ilmenevät työn kohde ja rakennuttaja. Työmaataulua ei vaadita talousrakennuksen tai vastaavan vähäisen rakennustyön työmaalle. Viittaukset MRL 133 §: Kuuleminen ja lausunnot, MRA 65 §: Naapurien kuuleminen.

7.2 Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla sekä työmaan jäte- ja vesihuolto

Arseenia sisältävän puun sallittu käyttö määritellään komission asetuksella (EY) n:o 552/2009 liitteen REACH XVII mukaan. Käyttötarkoituksesta riippumatta CCA- kyllästettyä puuta ei kuitenkaan saa käyttää asuinalueilla (asuinrakennus ja sen välitön piha- piiri) tai kotitalouksissa käytettävissä rakenteissa (huomioi vanhat pylväät).

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

Rakennustyön aikaiset varusteet ja varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle.

Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut riittävät alueet ja keräilyvälineet jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen.

Rakennustyössä on noudatettava Perämeren jätelautakunnan kulloinkin voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä.

Viittaukset MRL 157 §: Jätehuolto, MRA 56 §: Jätehuoltotilojen järjestäminen, MRA 83 §: Rakennustyön haittojen välttäminen, Valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä 295/1997, Jätehuoltomääräykset.

7.3 Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen

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

Kunnan hallitsemalla katualueella tai muulla yleisellä alueella suoritettavan kaivamisen sekä johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen sekä alueen käyttämiseen on haettava lupa kunnan tekniseltä toimistolta. Lupahakemukseen on liitettävä suunnitelma kaivutyön suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta sekä mahdollisesti pilaantuneiden maiden käsittelystä ja alueiden pikaisesta kuntoon saattamisesta.

7.4 Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyömaan jälkeen työmaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue siistittävä.

8 RAKENTAMINEN ALUEELLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

8.1 Rakennusoikeus

Mikäli asemakaavassa ei ole merkitty tonttitehokkuuslukua niin noudatetaan seuraavia prosentti- (%) ja neliometri m² määriä.

Asuntokerrostaloa (AK) liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

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

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea.

8.2 Rakentaminen pohjavesialueella

Tärkeillä ja muilla vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla kaksivaippaiset öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut nestemäisten vaarallisten aineiden säiliöt tulee, ellei erityislainsäädännöstä muuta johdu, sijoittaa maan päälle ja varustaa katoksella ja suojaaltaalla, jonka tilavuus on vähintään yhtä suuri kuin varastoitava nestemäärä.

Muussa pohjavesialueelle rakentamisessa ja toiminnassa on huomioitava, ettei siitä aiheudu uhkaa pohjaveden puhtaudelle. Pohjavesialueilla ei sallita sellaista uutta teollista tai muuta siihen verrattavaa toimintaa, joka valmistaa, varastoi tai käyttää toiminnassaan pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita. Mikäli on epätietoisuutta, mitä toimintaa pohjavesialueella saa suorittaa, on siitä pyydettävä ympäristöviranomaisen tai tarvittaessa ELY- keskuksen lausunto.

Viittaus Ympäristönsuojelulaki 17 §: Pohjaveden pilaamiskielto

8.3 Rakentaminen pilaantuneille maa-alueille

Rakentamisessa on otettava huomioon rakennuspaikan pilaantuneet maa-alueet ja maaperän haitalliset aineet. Pilaantuneiden maa-alueiden käsittelyn ja lupa-asiat ratkaisee Lapin ELY- keskus.

Viittaus Ympäristönsuojelulaki 136 §: Päätös pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta.

8.4 Rakentaminen melualueella

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun torjuntaan. Melualtiille alueelle rakennettaessa rakennusvalvonnalle on esitettävä selvitys siitä, miten meluntorjunta hoidetaan niin, että melulle annetut ohjearvot alittuvat asunnoissa, muualla sisällä, oleskeluparvekkeilla ja piha-alueilla.

Rakentamisen suunnittelulla ja rakennusten sijoittelulla on pyrittävä minimoimaan melun aiheuttama haitta rakennuksen sisällä ja asunrakennuksen, lomarakennuksen tai muun melulta suojaisia alueita vaativan toiminnan piha-alueella.

Asuinalueiden suurin sallittu melun A-painotettu keskiäänitaso (LAeq) on ulkotiloissa päivällä 55 dB, yöllä 50 dB (uusilla alueilla 45 dB) sekä sisätiloissa päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.

Viittaus: Valtioneuvoston päätös melun ohjearvoista 993/1992.

8.5 Rakentaminen voimalinja- ja sähköjohtojen alueilla

Rakentaminen suur- ja keskijänniteverkon johtoalueelle on kielletty. Asuinrakennusten rakennuspaikasta vähintään 2000 m² tulee sijaita suurjänniteverkon johtoalueen ulkopuolella.

Asuinrakennusten ja muiden pitkäaikaiseen oleskeluun tarkoitettujen tilojen suositeltavat vähimmäisetäisyydet suurjänniteverkon voimalinjaan ovat:

- 100 metriä 400 kV:n voimajohtoon
- 50 metriä 220 kV:n voimajohtoon
- 40 metriä 110 kV:n voimajohtoon
- 5 metriä 20 kV:n sähköjohtoon

Viittaus: Säteilytyrvakeskuksen ja Fingrid Oyj:n ohjeet.

9 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

9.1 Rakennusjärjestyksen valvonta ja kunnan viranomaisten yhteistyö

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu sille viranomaiselle, jolla on asiassa toimivalta.

Kunnan viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

9.2 Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa erityisestä syystä tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevasta määräyksestä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta.

10 VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Ylitornion kunnanvaltuuston vuonna 2002 hyväksymä rakennusjärjestys.

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan __.__.2019

Ylitorniolla __.__.2019

Jarmo Jaako