



HAAPA
VESI



RAKENNUS- JÄRJESTYS

Haapaveden kaupunki

VOIMASSA XXXXXX ALKAEN



044 7591 203



Tähtelänkuja 1
86600 Haapavesi

Sisällysluettelo

1.	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE, SOVELTAMISALA JA TOIMIVALTUUDET.....	1
1.1.	Rakennusjärjestyksen tavoite ja soveltamisala	1
1.2.	Rakennusvalvonnan organisaatio	1
2.	RAKENNUSTAPAOHJEET, HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO	1
2.1.	Yleistoimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen.....	1
2.2.	Hyvä rakennustapa ja rakennuksen kunnossapito	2
2.3.	Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta.....	2
3.	RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ, JOTKA VOIVAT KOSKEA KOKO KUNNAN ALUETTA.....	3
3.1.	Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	3
3.2.	Rakennusten ja rakennelmien etäisyydet.....	5
3.3.	Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema	6
3.4.	Aitaaminen	7
3.5.	Piha-alue	7
3.6.	Maalämpökaivot ja -keruuputkistot	8
3.7.	Ilmalämpöpumput	9
3.8.	Aurinkosähköjärjestelmät	10
3.9.	Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus.....	10
3.10.	Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen sekä lumien varastointi	11
3.11.	Vesihuolto	12
3.12.	Jätehuolto	12
3.13.	Mainos- tai muut vastaavat laitteet.....	12
3.14.	Osoitmerkintä	13
3.15.	Tapahtumien järjestäminen.....	14
3.16.	Melun torjunta	14
4.	SUUNNITTELUTARVEALUEET	14
5.	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET	16
6.	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA.....	17
6.1.	Rakennuspaikka	17
6.2.	Rakentamisen sijoittuminen ja maiseman suojelu	17
6.3.	Rakentamisen määrä ranta-alueella.....	18
6.4.	Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen	18
7.	RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA	19
7.1.	Asuinrakennusten määrä ja talousrakennukset sekä rakennelmat	19
7.2.	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakennelmat	20
7.3.	Puiden kaataminen	20
8.	RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA.....	21
8.1.	Pilaantuneet maat rakentamisessa.....	21
8.2.	Rakentaminen pohjavesialueilla	21
9.	LUPAJÄRJESTELMÄT.....	22
9.1.	Lupajärjestelmästä yleisesti	22
9.2.	Rakentamislupa.....	23
9.3.	Rakennuksen tai sen osan purkaminen	24
	Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on säädetty rakentamislain 16§, 55-56 § ja 65-66§.	24
9.4.	Maisematyölupa	25
9.5.	Sijoittamislupa.....	26
9.6.	Poikkeamislupa	26

10.	RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	26
11.	MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN.....	27
11.1.	Määräyksien valvonta ja niistä poikkeaminen.....	27
11.2.	Rakennusjärjestyksen liitteet.....	27
11.3.	Voimaantulo.....	27

1. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE, SOVELTAMISALA JA TOIMIVALTUUDET

1.1. Rakennusjärjestyksen tavoite ja soveltamisala

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Haapaveden kaupungissa. Rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, alueellisten arvojen huomioon ottamiseen ja hyvän elinympäristön toteuttamiseen. Tavoitteena on myös, että kaupunkikeskuksen rakennuskanta muodostaa vetovoimaisen kaupunkikuvan.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan rakennetun ympäristön kuvaa joenvarsien, järvien ja kylärakentamisen osalta.

Rakentamislaki (RakL) sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Haapaveden kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin määrätty (RakL 17 § 4).

1.2. Rakennusvalvonnan organisaatio

Haapaveden kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii rakennus- ja ympäristölautakunta, jonka alaisena rakennustarkastaja toimii.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin kuuluu yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista ja että rakentamisessa noudatetaan, mitä laissa on tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin kuuluu myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään Haapaveden kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymässä taksassa (RakL 79 §).

2. RAKENNUSTAPAOHJEET, HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO

2.1. Yleistoimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen

Asemakaavan yhteydessä laadittuja ja kaavamääräyksiksi hyväksytyjä rakentamistapaohjeita ja korttelisuunnitelmia tulee noudattaa yhtenäisen, alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivan sekä kestävän rakentamisen saavuttamiseksi.

2.2. Hyvä rakennustapa ja rakennuksen kunnossapito

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävän pitkä. Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa. Rakennusmateriaalien ja -osien valinnassa on pyrittävä huomioimaan niiden kierrätettävyys ja uudelleenkäytön mahdollisuus.

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet. Korjaaminen ei myöskään saa johtaa tyyllillisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

2.3. Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

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

Varsinkin suojeltujen rakennusten korjaamisen ja muuttamisen yhteydessä huomioitava alkuperäisten sekä iäkkäiden kerrostumien/materiaalien vaaliminen.

Asemakaava-alueen puusto ja maisemallisesti merkittävät sekä alueen viihtyisyyden kannalta olennaiset puut ja puuryhmät tulee ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää.

Pihajärjestelyillä tulee huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa. Lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille.

Autojen, asuntovaunujen, veneiden, työkoneiden tai vastaavien säilytys tontilla on toteutettava niin, ettei säilytyksestä ole haittaa naapureille ja ettei säilytys rumenna julkista näkymää.

Rakennuspaikan pelastustiet on pidettävä vapaana.

3. RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ, JOTKA VOIVAT KOSKEA KOKO KUNNAN ALUETTA

3.1. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakennuspaikalla tulee rakennusten muodostaa maisemakvaltaan sopuuhainen kokonaisuus. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee soveltua ympäristössä noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Tällöin on otettava huomioon rakennusten sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit, väritys ja julkisivujäsentely osana ympäröivän alueen yleisesti noudatettua rakennustapaa ja maisemarakennetta.

Rakennuksen vaikutuksesta maisemaan ja olevaan rakennuskantaan tulee selvittää sekä kiinnittää huomiota ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen ja tukemiseen. Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Historiallisesti tai maisemallisesti arvokkaista rakennuksista ja pihapiireistä tulee huolehtia siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Erytisen arvokkaat valtakunnalliset ja maakunnalliset kulttuuriympäristöt on kirjattu julkaisuun RTY 2009, <http://www.rky.fi> ja Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavaan.

Avoimeen maastoon rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Maisemallisesti merkittäville peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakennuspaikan luonnonmukaisuus on pyrittävä säilyttämään säästämällä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää istutuksiin ympäröivään maisemaan. Rannan läheisyydessä tulee rakentaa rantapuuston suojaan.

Teollisuus-, varasto ja tuotantorakennukset tulee sijoittaa rakennusalueelle siten, että kiinteistön piha-alueen käyttö ei tarpeettomasti rumenna tie- tai katunäkymää tai maisemakuvaa. Rakennuksen sijoituksella ja järjestelyillä ohjataan tarvittavat varastointialueet sijoittuvaksi kiinteistön takapihalle.

Kulttuuriympäristön lisäksi on huomioitava arkeologinen kulttuuriperintö, eli rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä mahdollisesti sijaitsevat muinaismuistolain nojalla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset, sekä muut arkeologiset kohteet. Rakennushankkeissa tulee selvittää, tunnettaanko hankealueelta muinaisjäännöksiä. Kiinteät muinaisjäännökset ovat maaperässä säilyneitä rakenteita ja jälkiä ihmisen muinaisesta toiminnasta. Muinaismuistolain mukaan muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla annettua lupaa. Tästä syystä kaikissa rakennushankkeissa tulee selvittää, tunnettaanko hankealueelta muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännöstä, muinaisjäännösalueita tai niiden välitöntä lähiympäristöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. (Muinaismuistolaki 295/1963).

Muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain 1 §:n mukaisesti rauhoitettuja heti löytyessään ilman erillistä suojelupäätöstä. Jos työhankkeen yhteydessä tavataan nokista tai punertavaa maata, kiveystä, kivi- tai tiilimuurausta, lahonnutta puuta tai muita merkkejä muinaisjäännöksestä, on työt kyseiseltä kohdalta lain mukaan heti keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta välittömästi museoviranomaiselle (Muinaismuistolaki 14 §). Arkeologisen kulttuuriperinnön viranomais tehtäviä hoitaa alueellinen vastuumuseo (Pohjois-Pohjanmaan museo).

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna (rakennettu ympäristö ja arkeologia),
www.kyppi.fi

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaa VAMA 2021,
https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VAMA%202021_16%20Pohjois-Pohjanmaa.pdf

Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013–2015 (huomioitava viimeisimpänä maakunnallisten kohteiden osalta), <https://pohjois-pohjanmaa.fi/wp-content/uploads/2020/08/4037.pdf>

Maakunnalliset rakennetut kulttuuriympäristöt Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan erillisselvityksenä, Haapaveden kohteet, <https://pohjois-pohjanmaa.fi/wp-content/uploads/2020/08/3538.pdf>

3.2. Rakennusten ja rakennelmien etäisyydet

Rakennusten etäisyys naapurin rajasta on oltava asemakaava-alueen ulkopuolella vähintään 4 metriä. Etäisyydestä on säädetty tarkemmin RakL 45 § 3. Lisäksi on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Asemakaava-alueella, milloin ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään puolet sen rajan puoleisesta korkeudesta ja vähintään 4 metriä. Lupaviranomainen voi sallia rakennuksen rakennettavaksi lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni, jos naapuri on antanut rakentamiseen suostumuksen. Tällöin tulee toteuttaa palomääräysten edellyttämät palo-osastoinnit.

Rakennusten, rakennelmien ja laitteiden sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus. Palovaarallisten rakennuksien, kuten esimerkiksi savusaunan etäisyys naapurin rajasta tulee olla 16 m sekä muista rakennuksista 20 m.

Rakennusten etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien lähimmän ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään seuraavat:

- seutu- ja yhdysteillä 20 m
- valta- ja kantateillä 30 m

ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu. Maantiellä tarkoitetaan sellaista tietä, joka on luovutettu yleiseen liikenteeseen ja jonka ylläpitämisestä valtio huolehtii. Tällaisia teitä ovat valtatiet, kantatiet, seututiet ja yhdystiet. (Maantien suoja-alueelle rakentaminen – ely – ELY-keskus ja laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 503/2005).

Rakennusten etäisyyden yksityistien ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään 12 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu. Näille tien suoja-alueille ei saa rakentaa ilman tienpitäjän lupaa (yksityistielaki 560/2018).

3.3. Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Suunnittelussa on otettava huomioon tien tai katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet.

Rakentamislupasuunnitelmista tulee riittävällä tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (mm. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Korkeusasemaa määriteltäessä on huomioitava kiinteistön mahdollinen padotuskorkeus.

Padotuskorkeuden alapuolisten tilojen suojaamiseksi on asennettava padotusventtiili. Liitteessä 1 on kuvattu padotuskorkeuden määrittäminen.

Asuin- ja työtilojen lattiataso on rakennettava yleensä vähintään 50 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.

Tulvaherkille alueille tulee määrittää alin rakentamiskorkeus, jonka yläpuolelle sijoitetaan rakennuksen kastuvat rakenteet. Alin rakentamiskorkeus on yleensä mainittu voimassa olevassa asema- tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on kuitenkin tarkistettava, onko kaavaan voimaan tulon jälkeen tapahtunut sellaisia muutoksia tulvatiedoissa, joka vaikuttaisi alimpaan rakentamiskorkeuteen. Kaavoittamattomilla alueilla alimman rakentamiskorkeuden määrittelee ELY-keskus lausunnoillaan. Alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään yksi metri tulvakorkeuden (HW 1/100) yläpuolella ja jääpatouhka-alueella alin rakentamiskorkeus harkitaan tapauskohtaisesti.

Rakennuspaikalle kohdistuvat tulvariskialueet tulee tarkistaa. Tulvariskialueelle voidaan rakentaa vain, jos tulvariski on rakenteellisesti poistettu. Tulvariskin rakenteellinen poistaminen ei saa aiheuttaa padotusta tulvan aikana

Liitteessä 2 on kuvattu alimman rakentamiskorkeuden määrittämisen periaatteet.

Lisätietoa tulvariskialueista: <https://www.ymparisto.fi/tulvakartat>

3.4. Aitaaminen

Aidasta tulee esittää suunnitelma rakentamislupaa tehtäessä. Suunnitelmasta tulee ilmetä materiaali, värytys, rakenne ja mittasuhteet. Aidan rakentamisesta on tarvittaessa kuultava naapureita.

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. Katua vastassa olevat istutukset on toteutettava kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Katujen liittymän näkemäalueella aidan tai istutusten tulee olla riittävän matalia. Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Asemakaava-alueella suurin sallittu korkeus on tonttien välisellä aidalla maanpinnasta mitattuna 160 cm ja kadun vastaisella puolella 120 cm.

Rakennuspaikkojen välisen ja rajalle tulevan aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

3.5. Piha-alue

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, liikkumisesteetön ja viihtyisä, ja ettei se aiheuta haittaa naapureille.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, tien, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan. Mikäli kohde sijoittuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai sen läheisyyteen, niin piha-alueen tulisi soveltua yleisesti sellaiseen ympäristöön korkeusaseman lisäksi.

Asuinkerrostalon pihamaan kulkuväylät tulee suunnitella esteettömiksi sekä ensisijaisesti koneellisesti hoidettaviksi.

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittelava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Suureksi kasvava puu tai pensasaita tulee istuttaa siten, ettei se täysikasvuisenakaan häiritse kohtuuttomasti naapurialueita. Puiden kaatamiseen, kuten maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön sekä muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella tulee hakea maisematyöluupa sekä ranta-asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella, jos kaavassa niin määrätään. Lupa tarvitaan myös kaava-alueella, jolla on voimassa rakennuskielto. (RakL 53§)

Lupaa ei tarvita vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Rakennusvalvontaviranomainen harkitsee tekemänsä katselmuksen ja asiantuntija-avun perusteella, onko puiden kaatamista pidettävä vaikutuksiltaan vähäisinä. Ympäristölle vaarallisen yksittäisen puun voi kaataa ilman lupaa. Puun vaarallisuus on pystyttävä näyttämään toteen myös jälkipäin. Poistettavien puiden ja pensaiden tilalle rakennusvalvontaviranomainen voi myös määrätä korvaavia istutuksia.

3.6. Maalämpökaivot ja -keruuputkistot

Maalämmön käyttäminen (lämpökaivo, maapiiri) lämmitysjärjestelmänä vaatii rakentamisluvan sekä uudisrakentamisessa että lämmitysjärjestelmän vaihdoksessa. Pohjavesialueella, vedenottamon suoja-alueilla tai vesistöön sijoittamisessa tulee huomioida myös vesilain mukaisen lupatarpeen selvittäminen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Vesilain mukaisen luvantarpeen arvioi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

Maalämpökaivot tulee sijoittaa vähintään 7,5 metrin päähän naapurin rajasta ja 15 metrin päähän rajanaapurin lämpökaivosta. Mikäli maalämpökaivon poraus tehdään vinoporausena, niin porakaivon vaikutusalue on kokonaisuudessaan oltava oman kiinteistön puolella. Lämpökaivon sijoittaminen lähemmäs naapurin rajaa tai lämpökaivoa edellyttää naapurin kirjallisen suostumuksen.

Lisäksi tulee huomioida Haapaveden kaupungin ympäristösuojelumääräykset käytettävistä lämmönsiirtoaineista ja poraustyön hallinnasta.

Lämpökaivon suositeltavat minimietäisyydet

- Kallioporakaivo	40 metriä
- Rengaskaivo	20 metriä
- Rakennus	3 metriä
- Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, kaikki jätevedet	30 metriä
- Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, harmaat vedet	20 metriä
- Viemärit ja vesijohdot	3 – 5 metriä
- Tunnelit ja luolat	25 metriä

3.7. Ilmalämpöpumput

Ilmanvaihtokonehuoneet/ilmalämpöpumput ja niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi. Ilmalämpöpumppujen ulkoyksikkö on sijoitettava niin, ettei se aiheuta haittaa rajanaapureille.

Sijoittamisessa on huomioitava, että asentaminen toteutetaan rakennukseen siten, ettei se rumenna julkisivua eikä heikennä kaupunkikuvaa. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ulkoyksikköä ei sijoiteta kadun puoleiselle julkisivulle. Muutoinkin ulkoyksikkö tulee tarvittaessa verhoilla siten, ettei se poikkea rakennuksen ulkoasusta häiritsevästi.

3.8. Aurinkosähköjärjestelmät

Asemakaava-alueella aurinkosähköjärjestelmälle tulee hakea rakentamislupa muille kuin lappeelle sijoitettaville järjestelmille, pois lukien suojelukohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Yleiskaava-alueilla ja kaava-alueiden ulkopuolella aurinkosähköjärjestelmään, jonka koko on yli 50 m² tulee hakea rakentamislupa.

Aurinkosähköjärjestelmien osalta tulee huomioida pelastushenkilökunnalle aiheutuva mahdollinen vaara. Järjestelmien asentamisessa tulee huomioida Pelastuslaitosten kumppanuusverkoston laatima ohje aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuudesta.

3.9. Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus

Rakennuspaikan liikennejärjestelyt on suunniteltava niin, että ne eivät aiheuta vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle. Ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä esteetön näkymäalue kumpaankin suuntaan. Liittymä katuun tai yleiseen tiehen vaatii erillisen viranomaisluvan kaupungilta tai ELY-keskukselta.

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta. Ensihoitoyksikön tulee päästä sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kolmikerroksisen ja sitä korkeamman asuinrakennuksen sekä majoitus-, hoito-, liike-, työpaikka-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennuksen viereen edellytetään rakennettavaksi pelastustie siten, että raskailla pelastusajoneuvoilla suoritettavat pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustie on merkittävä. Pelastustiemitoitus on selvitettävä paikallisen pelastusviranomaisen kanssa.

Pelastustiet hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina ja esteettöminä.

Vakituisen asuinrakennuksen rakentamista suunnitellessa tulee tarkistaa, että tieyhteys kiinteistölle säilyy myös harvinaisen tulvan (1/100a) aikana. Mikäli kiinteistölle johtavaa tietä aiotaan korottaa tulvankestäväksi tai kiinteistölle rakennetaan vaihtoehtoinen tieyhteys, tulee varmistaa, että toimenpiteet eivät aiheuta padotusta tulvan aikana.

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

3.10. Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen sekä lumien varastointi

Hulevesiä (sade-, pinta- ja salaojavedet) ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon. Esisijaisesti on liityttävä kunnan hulevesijärjestelmään, mikäli mahdollista. Jos hulevesijärjestelmään ei voida liittyä, hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään omalla tontilla. Mikäli hulevesiä ei ole mahdollista imeyttää on ne johdettava avo-ojaan tai yleiseen sadevesiviemäriin. Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä. Hulevesien johtaminen on hoidettava niin, ettei siitä ole haittaa naapureille tai kadun/maantien käyttäjille tai niiden kunnossapitoon.

Tontin käytön suunnittelussa on varattava riittävästi tilaa lumen varastointia varten ja osoitettava säilytyspaikat asemapiirroksessa. Lumen varastointi on suoritettava omalla pihamaalla siten, ettei siitä ja syntyvistä sulamisvesistä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Kertyneet lumivallit on tarvittaessa poistettava.

Jakeluasemilla ja pohjavesialueilla tai vesistöjen läheisyydessä sijaitsevilla tuotanto- ja varastorakennuksilla, joissa varastoidaan tai käsitellään polttoaineita tai suurehkoja määriä ympäristölle vaarallisia kemikaaleja, on sammutusvedelle oltava talteenottojärjestelmä, jolla estetään terveydelle ja ympäristölle vaarallisten aineiden leviäminen maastoon tai vesistöön sammutusveden mukana.

3.11. Vesihuolto

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti. Toiminta-alueen ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain ja sen nojalla säädetyn asetuksen mukaisesti.

3.12. Jätehuolto

Kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat tulee esittää rakentamislupahakemuksessa (RakL 127 §). Jätteiden keräysvälineet ja kompostit on sijoitettava niin, etteivät ne aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille eikä naapureille. Jätehuollon järjestämisessä tulee noudattaa jätehuoltomääräyksiä. Tilojen varauksessa on huomioitava jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset.

Asemakaava-alueella jäteastiat tulee sijoittaa katokseen tai aidata, kun keräyspaikkaa käyttää vähintään viisi asuinhuoneistoa.

Jokilaaksojen jätelautakunnan jätehuoltomääräysten 16 §:n mukaisesti kompostori on sijoitettava vähintään viiden metrin päähän naapurin rajasta, ellei naapurin kanssa sovita pienemmästä etäisyydestä.

Jätehuollon edellyttämien tilojen ja rakennelmien sijoituksessa on huomioitava paloturvallisuus. Jätteiden keräilyvälineet on sijoitettava siten, että etäisyys rakennuksen räystääslinjasta on yksittäisillä roska-astioilla vähintään 4 metriä, useamman roska-astian rivistöllä vähintään 6 metriä ja jätekatoksilla vähintään 8 metriä, jollei jättesäilytystilaa palo-osastoida.

Jätehuollosta on määrätty tarkemmin Jokilaaksojen jätelautakunnan jätehuoltomääräyksissä.

<https://www.ylivieska.fi/wp-content/uploads/2020/08/Jatehuoltomaaraykset-1.pdf>

3.13. Mainos- tai muut vastaavat laitteet

Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä eikä olla huomattavasti häiritsevä. Vähintään 2 neliömetrin mainoslaitteelle edellytetään rakentamislupa. Mainoslaitte

on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata julkisen tilan käyttöä eikä olla huomattavasti häiritsevä, laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sovelluttava rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiäiset on välittömästi joko korjattava tai poistettava.

Valo- ja videonäytöt eivät saa aiheuttaa häiriötä asukkaille tai liikenteelle. Mikäli häiriötä voi syntyä tulee rajoittaa näyttöjen kirkkautta, käyttöaika, liikkuvan kuvan esittämistä, kuvan näyttöaika ja vaihtumistapaa. Mikäli mainos on suunnattu maantien käyttäjille, tulee mainoslaitteen sijoittamisessa pyytää asemakaava-alueella maantien pitäjän lupa. Mainoslaitteiden sijoittamisessa maanteiden läheisyyteen tulee huomioida Traficomien määräys tienvarsimainonnasta ja -ilmoittelusta (TRAFICOM/22492/03.04.03.00/2019) ja ELY-keskuksen ohjeistus (<https://www.ely-keskus.fi/mainonta-tien-varrella>)

Rakennukseen kiinnitettävä myynti-, tiedotus- tai mainoslaitte saa ulottua yhden metrin katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.

Museolle varattava mahdollisuus lausua suunnitelmien soveltuvuudesta arvokkaaseen kohteeseen.

3.14. Osoitemerkintä

Rakennuksen osoitenumeroinnin on oltava asennettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa. Rakennuksessa olevan osoitenumeron on oltava helposti nähtävissä ja heijastava tai valaistu.

Osoitenumeroinnin tulee olla riittävän selkeä ja numeron korkeus vähintään 100 mm.

Mikäli rakennuksen osoitenumero ei näy kadulle, liikenneväylälle tai tielle, osoitenumero tulee sijoittaa myös kiinteistölle johtavan ajoväylän risteykseen kiinteään rakennelmaan niin, että numero on luettavissa lähestymissuunnasta riippumatta.

3.15. Tapahtumien järjestäminen

Käyttäjämäärältään yli viisi henkilöä olevien yleisörakennelmien (esim. kevytrakenteiset kioskit, katsomot ja esiintymislavat), rakentaminen edellyttää rakentamislupaa. (RakL. § 42). Tästä poikkeuksena tilapäisten tapahtumarakenteiden rakentaminen, jotka voidaan tavanomaisten rakenteiden ja kokoluokan ollessa kyseessä, rakentaa ilman lupamenettelyä.

Tilapäisten rakennelmien kantavien rakenteiden lujuudesta ja vakaudesta on annettava tarvittaessa luotettava selvitys.

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä sekä häiritsevän melun ennalta ehkäisystä.

Tapahtumateltoissa on oltava yleisömäärään nähden riittävästi opastettuja poistumisreittejä ja alkusammutuskalustoa. Teltat ja muut tilapäiset rakennelmat on kiinnitettävä tukevasti maahan. Niiden tulee myös muuten olla palo- ja henkilöturvallisuuden kannalta riittävällä tasolla. Tapahtumien jälkeen kaikki rakennukset ja rakennelmat on poistettava viipymättä ja tapahtuma-alue siistittävä.

3.16. Melun torjunta

Rakentamisessa on huomioitava asema- ja yleiskaavan mukaiset määräykset melutason ohjearvoista ja haja-asutusalueilla noudatetaan valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (Vnp 993/1992)

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys siitä, miten meluntorjunta hoidetaan niin, että melulle annetut ohjearvot alittuvat asunnoissa, muualla sisällä, oleskelu-parvekkeilla ja piha-alueilla.

4. SUUNNITTELUTARVEALUEET

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin

rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Suunnittelutarvealueilla luvan arviointi perustuu alueidenkäyttölain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään. Rakennettaessa suunnittelutarvealueelle, on ennen rakentamislupaharkintaa haettava erillinen sijoittamislupa (RakL 46 §).

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-ainesottoalueet ja niiden liepeet
- rakentamispaineettomilla alueilla suunnittelutarveratkaisu tulee ottaa käyttöön silloin, kun hankkeen ympärillä on jo 4 pihapiiriä 100 metrin säteellä hankkeesta

Suunnittelutarvealueella erillistä sijoittamislupaharkintaa ei tarvitse seuraaviin toimenpiteisiin:

- olevaan asuntoon kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen
- olevaan maatalaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen
- olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen
- rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen

Alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitteellä 3.

Rakennusjärjestyksessä esitetyt suunnittelutarvealueet ovat voimassa enintään 10 vuotta.

5. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2500 m², ellei oikeusvaikutteissa osayleiskaavassa ole toisin määrätä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Kyläalueilla rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 20 % ja haja-asutusalueilla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 k-m².

Historiallisesti arvokkaassa kohteessa voidaan sallia rakennuspaikalla säilyvien asuinrakennusten lisäksi yksi uusi asuinrakennus, mikäli uudisrakentaminen ei heikennä kohteen arvoja.

Maatilan tuotantorakennuksen ja turkistarhan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ko. tuotantolaitoksen suojaetäisyydet ja laajentamis- ja muutostarpeet. Maatilan tuotantorakennusten osalta on huomioitava valtioneuvoston asetus ilmoituksenvaraisista eläinsuojista 138/2019.

Sen estämättä mitä rakennusjärjestyksessä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan ja muun elinkeinon harjoittajan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia elinkeinoa palvelevia rakennuksia. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määritelty, jos rakennuspaikka pysyy samana eikä laista tai sen nojalla annetuista säädöksistä tai määräyksistä muuta johdu. (melu, tärinä, etäisyys rantaviivasta; tulvavaara, viemäröinti)

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

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, joilla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

6. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

6.1. Rakennuspaikka

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 (Alueidenkäyttölaki 72 §). Mikäli ranta-alueella ei ole rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa, kunta voi erityistä syytä hakemuksesta myöntää poikkeamisen suunnittelutarpeesta ranta-alueella (Alueidenkäyttölaki 171 §). Silloin kun kaavaa ei ole, tarvitaan rakentamiseen poikkeamispäätös. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuspaikan rajoituessa rantaan tai vesijättöön tulee rantaviivan tai vesijätön vastaisen rajan olla vähintään 40 metriä.

6.2. Rakentamisen sijoittuminen ja maiseman suojelu

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus ja maisema mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 30 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

Alin rakentamiskorkeus määritetään viranomaisten toimesta. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään 1 metri keskimäärin kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvakorkeuden (HW 1/100a) yläpuolella tai kaavassa määrätyllä korkeustasossa. Jos HW 1/100a ei ole tiedossa, niin vähintään 1,0 m ylimmän havaitun tulvakorkeuden yläpuolella. Tarvittaessa rakentamiskorkeudesta voi pyytää ELY-keskuksen vesistöyksikön lausuntoa.

6.3. Rakentamisen määrä ranta-alueella

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen lomarakennuksen. Kaavoittamattomalla ranta-alueella lomarakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m², josta loma-asunto enintään 120 k-m² ja talousrakennukset yhteensä enintään 60 k-m². Rantasauna saa olla enintään 25 k-m².

6.4. Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen voi muuttaa vakituisesti asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla niillä alueilla, joilla asia on ratkaistu asema- tai osayleiskaavassa. Ranta-alueilla, joilla ei ole kaavaa, käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamisluvan.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituisesti asuinrakennukseksi, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät:

- rakennuspaikan pitää olla vähintään 2500 m²
- kiinteistölle johtaa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys

- puhdasta talousvettä on saatavilla ja jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää ympäristönsuojelulain ehdot
- rakennuksen tulee täyttää rakentamislain sekä sen nojalla laadittujen määräyksien mukaiset vaatimukset asuinrakennukselle.
- sijoittamisluvan (RakL 46 §) 1. momentin edellytykset täyttyvät

7. RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

7.1. Asuinrakennusten määrä ja talousrakennukset sekä rakennelmat

Asemakaava-alueen AO-korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, mikäli asemakaava ei muuta määrää.

Talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja harjakorkeudeltaan pienempi kuin asuinrakennuksen sekä asuinrakennukselle alisteinen. Talousrakennuksen kate- ja seinämateriaalien tulee sopeutua päärakennuksen materiaaleihin.

Talousrakennukset ja vastaavat rakennelmat tulee sijoittaa asemakaavan osoittamalle rakennusalalle.

Pysyviä pressusuoja ei saa rakentaa. Tilapäinen pressusuojaus voidaan tehdä naapurien suostumuksella. Katunäkymässä olevia ja naapureita häiritseviä suojia ei saa rakentaa.

Varastokontteja voidaan käyttää tilapäisesti esim. rakennuksen korjaustöiden aikana.

Varastokonttien pysyvä sijoittaminen ilman rakentamislupaa on sallittua vain asemakaavassa teollisuusalueeksi merkityillä alueilla.

Kiinteät rakennelmat ja laitteet on sijoitettava ensisijaisesti asemakaavan osoittamalle rakennusalalle.

Rakennusten ja rakennelmien, joiden rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa (RakL 42 §), yhteenlaskettu peittopinta-ala voi olla korkeintaan 20 % tontille osoitetusta

rakennusoikeudesta. Peittopinta-alaan huomioidaan myös ennen rakentamislain voimaantuloa rakennetut lupavapaat tai toimenpideluvalla rakennetut rakennukset ja rakennelmat, mutta ei autosuojia.

Peittopinta-alan laskeminen:

Rakennusten ja rakennelmien pohjapinta-ala ulkoseinien ulkopinnan mukaisesti. Jos rakennuksen kerrosten pohja-alat poikkeavat toisistaan, lasketaan peittoala laajimman kerroksen pohja-alan mukaisesti projektiona maan pintaan.

- katokset niiden peittämän pinta-alan mukaisesti
- 1.2 m pitkät tai sitä pidemmät räystäät niiden peittämän pinta-alan mukaisesti
- rakennuksiin liittyvät rakenteelliset terassit niiden peittämän pinta-alan mukaisesti
- rakennuksiin liittyvät, maantason tuntumaan ulottuvat parvekkeet niiden peittämän pinta-alan mukaisesti
- rakennuksiin liittyvät ulkoportaat niiden peittämän pinta-alan mukaisesti

Pientaloissa rakennuksen toisessa kerroksessa olevia pieniä ulokkeita tai parvekkeita ei lasketa peittoalaan.

Alle 30 metriä korkeat mastot ja piiput eivät vaadi rakentamislupaa, mutta asemakaava-alueella rakennelman kokonaiskorkeus voi olla enimmillään 1,5-kertainen päärakennuksen harjakorkeuteen nähden. Erillisen maston tai piipun etäisyys kiinteistönrajasta on oltava vähintään rakennelman kokonaiskorkeutta vastaava.

7.2. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakennelmat

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakennelmat saa sijoittaa asemakaavassa määritetyille liikenne-, katu-, tori-, puisto- ja virkistysalueille. Puistomuuntamoiden sijoituksessa asemakaava-alueella huomioitava viemäri- ja vesijohtolinjat. Tavanomaiset muuntamorakennukset, pylväs- ja kaappirakennelmat ovat lupavapaita eikä niiltä edellytetä rakentamislupaa.

7.3. Puiden kaataminen

Asemakaava-alueella puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman lupaa (RakL 53 §).

Puiden kaatamiseen ei tarvita lupaa myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutukseltaan vähäisiin toimenpiteisiin. (RakL 53 §).

Ennen puiden kaatamista tulee pyytää katselmus, jossa harkitaan, tarvitaanko puiden kaatamiseen maisematyölupa vai voidaanko toimenpidettä pitää vähäisenä.

Puiden kaataminen tulee ajoittaa lintujen pesimäkauden ulkopuolelle.

8. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

8.1. Pilaantuneet maat rakentamisessa

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Tehty selvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä pilaantuneisuuden johdosta, tulee liittää rakentamislupa-asiakirjoihin.

Pilaantuneista maista tulee tehdä viipymättä ilmoitus Haapaveden kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

8.2. Rakentaminen pohjavesialueilla

Rakennettaessa pohjavesialueille on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Rakentamisesta ei saa aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa, eikä haitallisia vaikutuksia pohjavesialueen antoisuuteen tai käytettävyyteen talousvetenä. Pohjavesialueilla tulee tarvittaessa huomioida myös vesilain mukaisen lupatarpeen selvittäminen ennen rakentamiseen ryhtymistä. Lupatarpeen arvio Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

Tärkeillä pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistön valuma-alueella öljy- ja polttonestesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle. Nämä on rakennettava kaksivaippaisena rakenteena tai varustettava sellaisella suoja-altaalla ja varolaitteella, joka estää suorat valumat maastoon säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä.

Tärkeillä pohjavesialueilla jätevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai umpisäiliöön, joka varustetaan ylitäyttöhälyttimellä.

Maalämpökaivon ja maalämpökeruupiirin sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää ELY-keskuksen lausuntoa.

Pohjaveden pilaamiskiellosta säädetään YSL 17 §:ssä.

9. LUPAJÄRJESTELMÄT

9.1. Lupajärjestelmästä yleisesti

Rakentamislupasta säädetään RakL 42-59 §:ssä. Rakentamislain tarkoitus on vapauttaa luvanvaraisuutta, mutta samanaikaisesti lisätä kiinteistön omistajan vastuuta hankkeissa. Rakentamislain 42 §:ssä luetellaan kohdissa 1-8 lupakynnyksen ylittävät hankkeet. Rakentamislupaa ei voida edellyttää alle 30 m² autotallille, eläinsuojalle, sauna-, majoitus-, toimisto- tai varistorakennukselle. Asuinrakennus edellyttää rakentamislain mukaista lupaa, riippumatta asuinrakennuksen koosta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava luvanvaraisuudesta vapautettujenkin rakennusten ja rakennelmien osalta siitä, että ne suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (RakL 91§). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava luvanvaraisuudesta vapautettujenkin rakennusten ja rakennelmien osalta siitä, että rakentaminen on kaavan mukaista ja hankkeelle on tarvittaessa haettu poikkeamis- tai sijoittamislupa. (esimerkiksi poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta tai asemakaavan rakentamisoikeudesta)

Mikäli em. määräyksiä ei ole noudatettu, rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan purkamaan tai muuttamaan tehdyn toimenpiteen.

Myös kunnossapitovelvoite koskee kaikkia rakennuksia ja rakennelmia siitä riippumatta, onko niiden toteutus edellyttänyt lupaa vai ei (RakL 140 §).

9.2. Rakentamislupa

Rakentamisluvasta säädetään rakentamislain 42-59 §:ssa.

Vaaditut lupamenettelyt on esitetty liitteessä 4.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyden. 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.

9.3. Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on säädetty rakentamislain 16 §, 55-56 § ja 65-66 §.

Rakennuksen purkamiseen on haettava joko lupa rakennusvalvontaviranomaiselta tai purkamiseen ryhtymisestä on ilmoitettava 30 päivää ennen purkamiseen ryhtymistä. Purkamislupa tarvitaan aina asemakaava-alueella ja lisäksi rakennuskieltoalueilla tai jos yleiskaavassa on niin määrätty. Rakennusvalvontaviranomainen voi purkamisilmoituksen saatuaan perustelluista syistä vaatia purkamisluvan hakemista. (RakL 55 §)

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista.

Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen.

Rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei turmella historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta kaupunkikuvaa tai rakennusta.

Jos rakennuksella tai sen osalla on historiallista tai rakennustaiteellista arvoa, purkamisluvasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Tällöin vaadittavia lisäselvityksiä voivat olla laajempi rakennushistoriallinen selvitys eli RHS tai suppeampi rakennuksen ominaispiirteiden selvitys eli ROS.

Purkamisessa tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita ja jätelain etusijajärjestystä, jonka mukaisesti purkumateriaalien syntyä ensisijaisesti estetään ja toissijaisesti pyritään uusiokäyttämään ja kierrättämään mahdollisimman tehokkaasti. Rakennusjätteet tulee käsitellä Jokilaaksojen jätelautakunnan jätehuoltomääräyksien mukaisesti.

Purkutöiden melu- ja pölyhaittojen hallinnassa otettava huomioon Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta (205/2009) ja asbestipurkutöissä Valtioneuvoston asetukset asbestityön turvallisuudesta (798/2015) sekä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista (684/2015).

9.4. Maisematyöluja

Maisematyöluvasta on säädetty rakentamislain 53-54 §, 64 § ja 66 §.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) (RakL 53 §)

- asemakaava-alueella
- ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään
- yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella
- alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.
- voi olla esimerkiksi rakennusperintölailla tai asetuksella suojeltu rakennus, piha, pihapiiri tai alue, jolla on kokonaisuuden kannalta maisemallisesti merkittäviä puita, mutta, joka ei sijaitse asema-, yleis- tai ranta-asemakaava-alueella eivätkä puut ole erikseen, yksittäin suojeltuja maisemapuita. Myös tällöin maisematyölupaa on haettava.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos toimenpide perustuu liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, josta säädetään maa-aineslaissa (555/1981) (RakL 53 §)

9.5. Sijoittamislupa

Sijoittamisluvasta on säädetty rakentamislain 43-47 §, 62-64 § ja 66-67 §.

Sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella on tarkemmin esitetty rakennusjärjestyksen kohdassa 4.

Määritetyn suunnittelutarvealueen ulkopuolisilla alueilla, rakennusvalvonta harkitsee yhteystyössä kaavoituksen kanssa sijoittamisluvan tarpeellisuuden.

Sijoittamislupahakemukseen tulee liittää asemapiirros, alustavat tiedot rakennushankkeesta ja julkisivupiirroksset.

9.6. Poikkeamislupa

Poikkeamisluvasta on säädetty rakentamislain 57 §.

Jos luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus poikkeaa vähäisesti esimerkiksi kaavamääräyksestä, edellyttää rakennuksen rakentaminen myönteistä poikkeamislupaa, muttei rakentamislupaa. Jos luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus muodostaa kaavoittamattomalle ranta-alueelle uuden rakennuspaikan, tarvitaan poikkeamislupa ranta-alueen suunnittelutarpeesta.

10. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

Työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina. Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita materiaaleja tai rakennusosia.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti.

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vaurioitunut katu- tai muu yleinen alue on pantava viivytyksettä kuntoon.

Rakennustöiden melu- ja pölyhaittojen hallinnasta määrätään tarkemmin Valtioneuvoston asetuksella rakennustyön turvallisuudesta (205/2009).

11. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

11.1. Määräyksien valvonta ja niistä poikkeaminen

Rakennusjärjestyksen määräyksiä valvoo tavanomaisissa rakentamistilanteissa Haapaveden kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta. Rakennus- ja ympäristölautakunta tai lautakunnan alainen viranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

11.2. Rakennusjärjestyksen liitteet

Liite 1 Padotuskorkeuden määrittäminen

Liite 2 Alimman rakentamiskorkeuden määrittäminen eri perustustavoilla

Liite 3 Lupamenettelyt

Liite 4 Suunnittelutarvealueet Haapavesi

https://www.haapavesi.fi/sites/haapavesi.fi/files/liitetiedostot/SUUNNITTELUTA_RVEALUEET_100000_Yleinen.pdf

11.3. Voimaantulo

LIITE 1.

Tärkeä padotuskorkeus

Liittyjän ja vesilaitoksen kesken tehdyssä sopimuksessa kiinteistölle on määriteltävä padotuskorkeus eli taso, jolle viemärivesi voi verkostossa nousta.

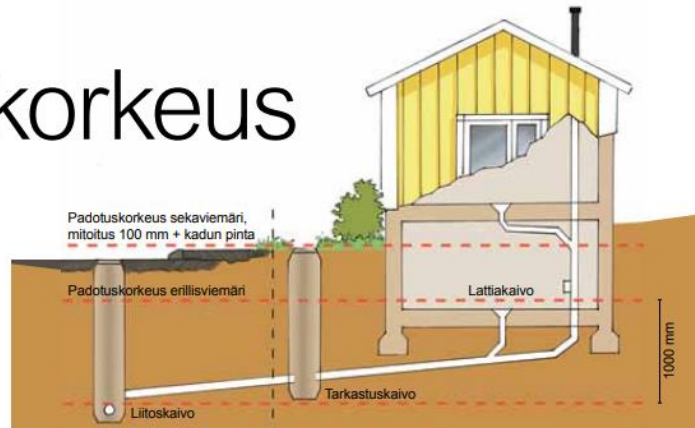
Mikäli ei sopimuksessa ole määriteltäviä kiinteistölle erikseen padotuskorkeutta, on jätevesiviemärin padotuskorkeus erillisviiemäröinnissä viemärin sisäpuolisen laen tasokorkeus tonttiviemärin liittymäkohdassa + 1000 mm ja sekaviemäröinnissä ja hulevesiviemärissä kadun tai maan pinta + 100 mm tonttiviemärin liittymäkohdassa.

Jätevesiviemäri alueella, johon kiinteistö on liitetty määritellään sekaviemäriksi siihen asti, kun yksikin kiinteistö ko. alueelta tai muilta alueilta johtaa sadevesiä samaan jäteveden runkoviemäriin.

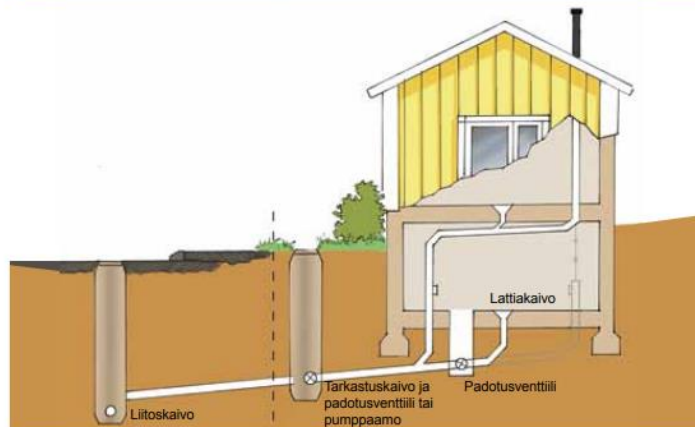
Joissakin vanhoissa sopimuksissa saattaa jätevesiviemärin padotuskorkeus olla määriteltäviä erillisviiemärin padotuskorkeuden mukaan vaikka alueen jätevesiviemäri määritellään sekaviemäriksi.

Kiinteistön omistajien on syytä tarkastaa mahdollisesti padotuskorkeuden alapuolella olevien tilojen korkeusasema ja ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin mahdollisten viemäritulvien estämiseksi.

Mikäli liittyy viemäri tai on viemäriin liitetty padotuskorkeuden alapuolisia tiloja, laitos ei vastaa padotuksesta (viemäritulvasta) mahdollisesti aiheutuvasta haitasta tai vahingosta.



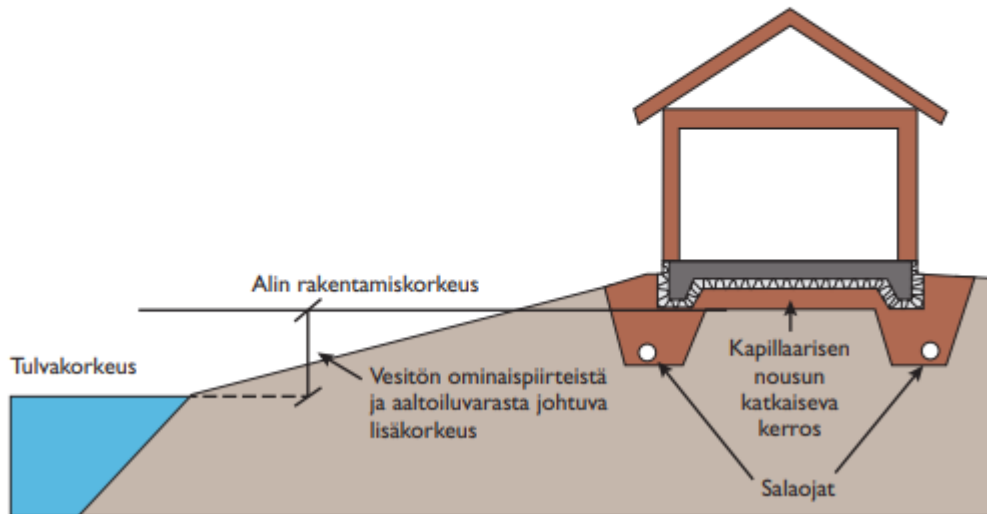
Padotuskorkeuden määrittäminen.



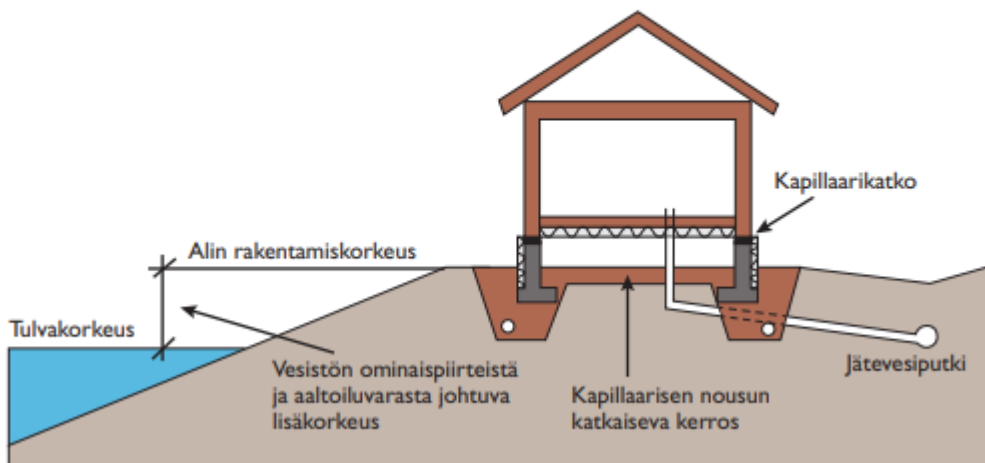
Padotuskorkeuden alapuolisten tilojen viemäriinti. Nämä tilat tulee suojata padotusventtiilillä (ei sovelle wc-vesille) tai pumppaamolle.

Kuva 1. Padotuskorkeuden määrittäminen

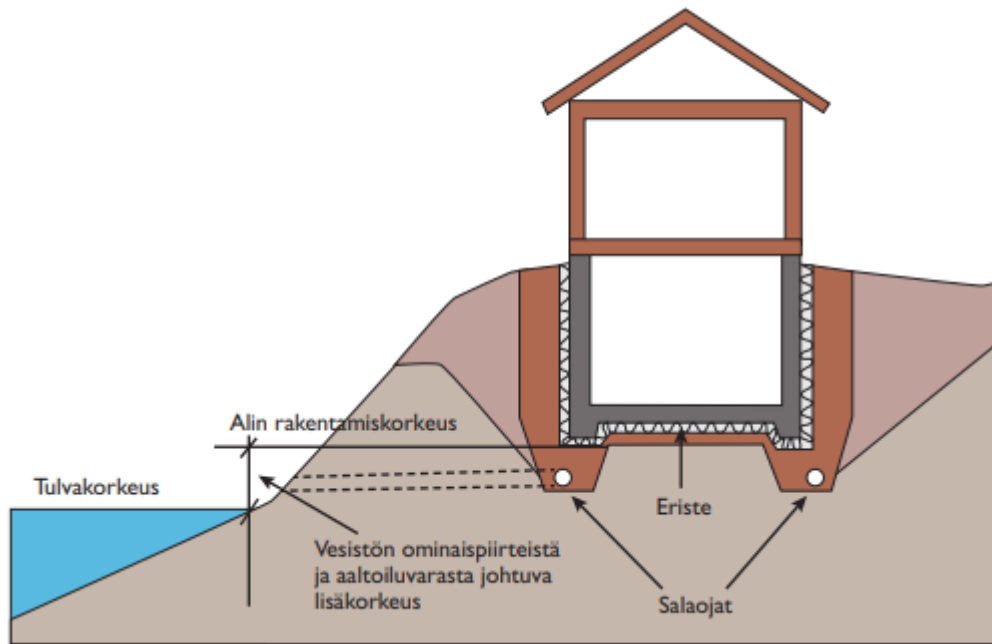
LIITE 2.



Kuva 2. Alin suositeltava rakentamiskorkeus matalaperustuksella. (Ympäristöopas 2014)



Kuva 3. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tuulettuvalle alapohjalle. (Ympäristöopas 2014)



Kuva 4. Alin suositeltava rakentamiskorkeus maanvaraiselle perusmuuriperustukselle kellarilla. (Ympäristöopas 2014)

LIITE 3.

LUVANVARAISET TOIMENPITEET

	Rakentamislupa	Purkamislupa ja ilmoitus	Maisematyöluva	Sijoittamislupa	Poikkeamislupa
Asuinrakennus	R				
Kooltaan vähintään 30 m ² tai 120 m ³ oleva rakennus	R				
Kooltaan vähintään 50 m ² oleva katos	R				
Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä	R				
Vähintään 30 m korkea masto tai piippu	R				
Vähintään 2 m ² suuruinen valaistus mainoslaitte	R				
Energiakaivo ja maalämmön keruupiiri	R				
Aurinkosähköjärjestelmät asemakaava-alueella, muut kuin lappeelle asennettavat	R				
- yleiskaava- ja haja-asutusalueet, yli 50m ² järjestelmät	R				
Erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle	R				
Rakentamisella on vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin	R				
Korjaus- ja muutostyö, jolla on vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin	R				
- lämmitysjärjestelmän muutos	R				
- putki- ja ilmanvaihtoremontti	R				
- korjaustyö, jossa rakennuksen energiatehokkuus muuttuu	R				
- kantavien rakenteiden korjaus- tai muutostyö (ml. kengitystyö)	R				
- suojellun tai historiallisesti arvokkaan rakennuksen korjaustyö	R				
- rakennuksen käyttötarkoituksen muutos	R				
Asemakaava ja yleiskaava-alueen ulkopuolella:					
- olevaan asuntoon kuuluva enintään 60m ² :n kylmä varistorakennus tai katos		I			
- maa- tai metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellinen enintään 100m ² suuruinen varasto tai katos		I			
Jätevesijärjestelmät	R				
Aidan rakentaminen rajalle	R				

Rakennettuun ympäristöön tuleva istutettu/kiinteä aita tai kadun reunusmuuri yli 1,2 m korkea	R				
Saunalautta, jos pidetään paikoillaan yli 4kk	R				
Siilot, lantavarastot, lietesäiliöt ja laakasiilot	R				
Asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan paikallaan pitäminen yli 4 viikkoa sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.	R				
Varavoimalaite	R				
Suurehko laituri yli 10 m ² tai yli 5 venepaikkaa	R				
Muu vesistön vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja, veneluiska tai muu vastaava	R				
Katon muodon muuttaminen	R				
Muutokset kulttuurihistoriallisessa rakennuksessa	R				
Rakennuksen purkaminen asemakaava-alueella		P			
Suojellun tai historiallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen		P			
Taloussrakennuksen tai muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkaminen		I			
Puiden kaataminen asemakaava-alueella			M		
Suojellun maisemapuun kaataminen			M		
Vähäistä suurempaan kaivamiseen tai maan läjitykseen			M		
Rakentaminen alueella, jossa rakentamista ei ole kaavalla ratkaistu (suunnittelutarvealue)				S	
Kaavamääräyksistä poikkeaminen					P

Haapaveden kaupunki
Rakennusvalvonta

LIITE 3.

Suunnittelutarvealueet