



OULAISTEN KAUPUNKI RAKENNUSJÄRJESTYS

Kaupunginvaltuuston hyväksymä x.x.2025 X §
Voimaantulopäivä x.x.2025



Sisällys

1	LUKU YLEISTÄ	5
1.1	Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	5
1.2	Rakennustapaohjeet	5
1.3	Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot	5
1.4	Määritelmiä soveltamisesta.....	5
1.5	Rakennusvalvonnan organisaatio	6
1.6	Yleistoimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen.....	6
1.7	Hyvä rakennustapa ja rakennuksen kunnossapito	6
1.8	Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	7
2	LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN	8
2.1	Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla 8	
2.1.1	Yleiset määräykset	8
2.1.2	Tekniset laitteet julkisivussa.....	8
2.1.3	Korjausrakentaminen	8
2.2	Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle.....	8
2.2.1	Yleiset määräykset	8
2.2.2	Erityismääräys asemakaava-alueilla	10
2.3	Rakennuskohteen korkeusasema	10
2.3.1	Yleiset määräykset	10
2.3.2	Erityismääräykset asemakaava-alueilla.....	10
2.4	Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	11
2.4.1	Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille	11
2.4.2	Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille 11	
2.5	Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen.....	11
2.6	Maanalainen rakentaminen	12
2.7	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä.....	12
2.7.1	Yleiset määräykset	12
2.7.2	Erityismääräykset asemakaava-alueilla.....	12
2.8	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	13
2.9	Mainos- ja tekniset laitteet	13
2.9.1	Yleiset määräykset	13
2.9.2	Valaistut laitteet	13
2.9.3	Siirrettävät laitteet.....	13
2.10	Radan läheisyyteen rakentaminen.....	14
3	LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE	15
3.1	Suunnittelutarvealueen määrittäminen.....	15

3.2	Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	15
3.2.1	Yleiset määräykset	15
3.2.2	Selvitysvaatimukset	15
3.2.3	Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset	16
3.2.4	Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset	16
3.3	Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus	16
3.3.1	Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka	16
3.3.2	Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla	16
3.3.3	Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella	17
3.3.4	Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella	17
3.3.5	Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella	17
3.3.6	Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen	17
3.4	Rakentamisen määrä, maanrakentaminen	17
3.4.1	Rakentamisen määrä	17
3.4.2	Asuinrakentaminen	18
3.4.3	Muu rakentaminen maatilalla	18
3.5	Eläinsuojat muualla kuin maatilalla	18
3.5.1	Rakentamisen määrä	18
3.5.2	Etäisyysvaatimukset	18
4	LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA	20
4.1	Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille	20
4.2	Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla	20
4.2.1	Yleiset määräykset	20
4.2.2	Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista	21
4.2.3	Määräykset patoturvallisuudesta	21
4.3	Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta	22
4.4	Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos	22
5	LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS	23
5.1	Lupajärjestelyt yleisesti	24
5.2	Uudisrakentamiskohteet, joissa luvanvaraisuutta kevennetty ja niitä koskevat määräykset	24
5.2.1	Yleismääräys	24
5.2.2	Aidat ja niiden tukimuurit	25
5.2.3	Tukimuurit	26
5.2.4	Aurinkosähköjärjestelmät	26
5.2.5	Ilmalämpöpumput	27
5.2.6	Jätevesijärjestelmät	27
5.2.7	Julkisivuun kiinnitettävät laitteet	28
5.2.8	Laiturit	28
5.2.9	Kasvihuoneet ja kasvutunnelit	28
5.2.10	Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiiilot	28
5.2.11	Siilot ja varastointisäiliöt	28
5.2.12	Liikuteltavat laitteet	28
5.2.13	muuntamot ja muut yhdyskuntaa palvelevat rakennelmat tai laitteet	29
5.3	Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset	29
5.3.1	Yleismääräys	29
5.3.2	Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen	29
5.3.3	Savupiiput ja tulisijat	29
5.3.4	Julkisivun ja katon värisävyn ja (materiaalin) muutoksen	29

6	LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA	30
6.1	Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet	30
6.1.1	Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä	30
6.1.2	Eritysalueen yleiset määräykset.....	30
6.1.3	Arkeologinen kulttuuriperintö.....	31
6.1.4	Suojellun rakennuksen määräykset.....	31
6.1.5	Selvitysvaatimukset	32
6.2	Rakentaminen pohjavesialueilla	32
6.2.1	Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen	32
6.2.2	Selvitysvaatimukset	33
6.2.3	Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla	33
6.3	Pilaantunut maaperä.....	33
6.3.1	Selvitysvaatimukset	33
6.3.2	Ilmoitusvaatimus	33
6.3.3	Määräys.....	33
6.4	Haitalliset yhdisteet.....	34
6.4.1	Ilmoitusvaatimus	34
6.4.2	Selvitysvaatimukset	34
6.4.3	Määräys.....	34
6.5	Happamat sulfaattimaat.....	34
6.6	Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen	34
6.6.1	Yleiset määräykset	34
6.6.2	Selvitysvaatimukset	34
6.7	Melun ja värinän huomioiminen.....	35
6.7.1	Yleiset määräykset	35
6.7.2	Selvitysvaatimukset	35
7	LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUSDEN HUOMIOIMINEN KAIKILLA RAKENNUSPAIKOILLA	36
7.1.1	Yleiset määräykset	36
7.1.2	Pihan rakentaminen	36
7.1.3	Selvitysvaatimus	36
7.2	Eritysmääräykset asemakaava-alueilla.....	36
7.2.1	Yleiset määräykset	36
7.2.2	Pihan rakentaminen	36
7.3	Eritysmääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla	37
7.4	Eritysmääräykset ranta- alueilla	37
7.4.1	Yleiset määräykset	37
7.4.2	Pihan rakentaminen	37
7.5	Arvokkaat luontoalueet	37
7.6	Lintuturvallinen rakentaminen	37
8	LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN	38
8.1	Maisematyö lupa	38
8.2	Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen.....	38
8.2.1	Yleiset määräykset	38
8.2.2	Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys	38
8.3	Piha-alueen korkeusasema	39
8.4	Pengerrykset ja tukimuuri.....	39
8.5	Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie.....	39
8.5.1	Ajoneuvoliittymä	39

8.5.2	Liikennejärjestelyjen turvallisuus.....	39
8.5.3	Pelastustie.....	40
8.6	Auto- ja polkupyöräpaikat.....	40
8.6.1	Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet.....	40
8.6.2	Polkupyöräpaikat.....	40
8.6.3	Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt.....	41
8.7	Jätehuolto ja varastointitilat.....	41
8.7.1	Jätehuolto.....	41
8.7.2	Varastointitilat.....	41
8.8	Tontin lumet.....	41
8.9	Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet.....	42
8.10	Vesihuolto.....	42
9	LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	43
9.1	Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	43
9.1.1	Yleismääräys	43
9.1.2	Selvitysvaatimukset.....	43
9.1.3	Purkamistyön toteuttaminen	43
9.1.4	Tontin siistiminen purkamisen jälkeen	44
10	LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA	45
10.1	Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit	45
10.1.1	Puistot ja muut virkistysalueet.....	45
10.1.2	Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit	45
10.2	Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet	45
10.2.1	Puistot ja muut virkistysalueet.....	45
10.2.2	Alueelliset jätteiden keräyspisteet	45
10.2.3	Tapahtumien järjestämien	46
10.2.4	Julkisen ulkotilan mainos- taikka muut laitteet	46
11	LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	47
11.1	Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen	47
11.1.1	Työmaan perustaminen ja aitaaminen.....	47
11.1.2	Säilytettävä puusto	47
11.1.3	Työmaan siisteys	47
11.1.4	Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	47
11.1.5	Työmaan jätehuolto	47
11.1.6	Työmaan siistiminen töiden päätyttyä.....	48
12	LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO	49
12.1	Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	49
12.2	Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla	49
12.3	Rakentamattomat tontit ja muut alueet.....	49
13	LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET	50
13.1	Rakennusjärjestyksen voimaantulo	50
13.2	Liitteet.....	50

1 LUKU YLEISTÄ

Rakentamislaki 17.4 §

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

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

Niillä asemakaavoitetuilla kaupunkialueilla, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät 22.12.2022 hyväksyttyyn rakennusjärjestykseen, on kyseisiä määräyksiä noudatettava siihen asti, kunnes niihin liittyvät asemakaavat on muutettu.

1.2 Rakennustapaohjeet

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

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

1.3 Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakolausunnot

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

1.4 Määritelmiä soveltamisesta

Rakentamislaki 2 § Määritelmät

4) rakennuskohteella tarkoitetaan rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

5) rakennuksella tarkoitetaan erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet (alle 5 m²) vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten muuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Ranta-alueen saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka muttei ruuanlaittomahdollisuutta.

1.5 Rakennusvalvonnan organisaatio

Oulaisten kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii valvonta- ja lupalautakunta, 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. (RakL 100 §)

1.6 Yleistoisimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen

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

1.7 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 kierrätettävyyden ja uudelleen käytön mahdollisuus.

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, sekä tarvittaessa huomioida kulttuurihistoriallista ja/tai rakennustaiteellista arvoa. Korjaaminen ei myöskään saa johtaa tyyllisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen. (RakL 140 §)

Suojeltujen rakennusten korjaamisen ja muuttamisen yhteydessä on huomioitava alkuperäisten sekä iäkkäiden kerrostumien/materiaalien vaaliminen, joita saatetaan menettää myös palauttavissa muutostöissä.

1.8 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.

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 tai varastoida naapurin tontille eikä tie-, katu- tai yleisille alueille. Tarvittaessa kiinteistönomistajan on siirrettävä lumet viralliselle lumenkaatopaikalle.

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

Vaarallisten kemikaalien varastoinnin lupaehdot tulee varmistaa pelastusviranomaiselta tai TUKESilta. Rakennuspaikan pelastustiet on pidettävä vapaana.

2 LUKU RAKENNUSKOHTTEEN RAKENTAMINEN

2.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

2.1.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

2.1.2 Tekniset laitteet julkisivussa

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan / maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi.

2.1.3 Korjausrakentaminen

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

Historiallisesti merkittävän tai rakennustaiteellisesti arvokkaan tai tällaisen kokonaisuuden osan kohdalla vaadittavia lisäselvityksiä voivat olla laajempi rakennushistoriallinen selvitys eli RHS tai suppeampi rakennuksen ominaispiirteiden selvitys eli ROS. Jos kohteella ei etukäteen arvioida olevan merkittäviä arvoja tai asemaa kaupunkikuvassa, voi tällöin arvojen selvittämiseksi riittää RHS:tä suppeampi ROS. Tällöin raportti keskittyy rakennuskannan tietojen ja nykytilan tallentamiseen sekä ominaisuuksien yleispiirteeseen selvittämiseen.

2.2 Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

2.2.1 Yleiset määräykset

Rakennuksen ja rakennelman etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Lupaviranomainen voi sallia rakennuksen rakennettavaksi lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni, jos naapuri on antanut rakentamiseen suostumuksensa ja palomääräysten vaatimat palo-osastoinnit toteutetaan.

Rakennusten, rakennelmien ja laitteiden sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus. Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoa, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Palovaarallinen rakennus tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle oman kiinteistön muista rakennuksista.

Rakennusten etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien lähimmän ajoradan keskilinjasta on oltava seutu- ja yhdysteillä vähintään 20 metriä ja valta- ja kantateillä vähintään 30 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu. (Maantien suoja-alueelle rakentaminen 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).

Patoturvallisuuden osalta kaavoittamisessa ja rakentamisessa tulee huomioida olemassa olevat tulvapenkereet. Tulvapenkereihin tai niihin kuuluviin rakenteisiin ei saa aiheuttaa patoturvallisuutta vaarantavia muutoksia eikä tulvapenkereiden käyttöä, kunnossapitoa tai tarkkailua saa haitata.

Tulvapenkereiden mahdollinen sortuma saattaa aiheuttaa vaaraa /vahinkoa tulvapenkereen vahingonvaara-alueella oleville ihmisille, rakennuksille ja muille rakenteille. Tulvapenkereen vahingonvaara-alueella tapahtuva muutokset (esim. rakentaminen) saattaa aiheuttaa muutoksen tulvapenkereen luokittelussa ja lisätä huomattavasti tulvapenkereen omistajan velvollisuuksia. Patoturvallisuuslaki ei kiellä rakentamasta vahingonvaara-alueelle, mutta patoturvallisuusviranomaisen suosittelee vahingonvaaran huomioimista suunnittelussa ja rakentamisessa.

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue, 38 §:n mukainen rautatien näkemäalue sekä 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset.

Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta. Ratalain mukaan radanpitäjällä on tie- tai rautatieliikenteen turvallisuuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta tai rajoittaa kasvillisuuden korkeutta. Suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Edellä mainitut rajoitukset eivät koske rakennuksia asemakaava-alueella sekä rakennuksia, varastoja, aitoja tai muita rakennelmia tai laitteita, jotka on tehty ennen käyttöoikeuden rajoituksen voimaantuloa.

Suoja-aluetta koskettavat ratalain 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan em. alueilla ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle.

Ratalain 38 §:n mukainen rautatien näkemäalue käsittää tasoristeyksessä olevan alueen, jolla näkemäalan vapaana pitäminen sitä rajoittavista esteistä on tarpeen liikenneturvallisuuden vuoksi. Rautatien näkemäalue määräytyy liikenne- ja viestintäministeriön 28.1.2011 antaman asetuksen mukaisesti (www.finlex.fi/fi/laki/kokoelma/2011/sk20110065.pdf). Radanpitäjällä on oikeus poistaa näkemäalueelta näkemäalaa rajoittava kasvillisuus ja luonnonesteet. Näkemäalueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, joka näkemäalaa rajoittamalla voi aiheuttaa vaaraa liikenneturvallisuudelle. Rakennusmateriaaleja tai -koneita ei saa säilyttää tasoristeyksen näkemäalueella.

2.2.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella katoksen tulee sijoittua rakennusosalalle.

2.3 Rakennuskohteen korkeusasema

2.3.1 Yleiset määräykset

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

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

2.3.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

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

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

Selvitysvaatimukset

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

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

2.4 Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

2.4.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

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

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1 metrin syvyyteen saakka 1 metriä ja maanpinnasta 1 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1 metriä
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1 metrillä; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,2 metriä
- 3) tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys, ulkoporras tai -luiska enintään 1 metriä
- 4) olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiska enintään 1 metrillä, milloin uudet portaat ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa ja portaita ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Tapauskohtaisesti rakennustarkastaja voi myöntää vähäisen poikkeaman.

2.4.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset saavat ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle

- 1) myynti-, tiedotus- ja mainoslaitte enintään 1 metriä
- 2) ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terassien aurinko- ja sadesuojat ja katokset enintään 1 metriä, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 metriä ajoradan osalla

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle ja kunnossapidolle. Tapauskohtaisesti rakennustarkastaja voi myöntää vähäisen poikkeaman.

2.5 Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

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

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 3 metriä.
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille eivätkä ne saa aiheuttaa palovaaraa. Tapauskohtaisesti rakennustarkastaja voi myöntää vähäisen poikkeaman.

2.6 Maanalainen rakentaminen

Selvitysvaatimukset

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkostojen ja niiden käyttöturvallisuuteen.

2.7 Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

2.7.1 Yleiset määräykset

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

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

2.7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero. Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on va-laistava mahdollisuuksien mukaan. Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

2.8 Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

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

2.9 Mainos- ja tekniset laitteet

2.9.1 Yleiset määräykset

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettava laitteen muodon, värityksen ja rakenteen sopeutua rakennukseen ja ympäristöön. Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa. Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

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

Maantien varteen sijoittuvista mainos- tai muista vastaavista laitteista tulee kuulla ELY-keskusta. Vastuumuseolle varattava mahdollisuus lausua suunnitelmien soveltuvuudesta arvokkaaseen/suojeltuun kohteeseen.

2.9.2 Valaistut laitteet

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus. Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

Valo- ja videonäytöt eivät saa aiheuttaa häiriötä asukkaille tai liikenteelle. Mikäli häiriötä voi syntyä, tulee rajoittaa näyttöjen kirkkautta, käyttöaikaa, liikkuvan kuvan esittämistä, kuvan näyttöaikaa 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 sekä ELY-keskuksen ohjeistus.

2.9.3 Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle. Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa kevyelle liikenteelle varatuille alueilla, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 3,2 metriä.

2.10 Radan läheisyyteen rakentaminen

Lähtökohtaisesti kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa kokonaisuudessaan rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja tai -koneita saa säilyttää rautatiealueella. Mikäli rakennustöitä on välttämätöntä tehdä myös rautatiealueella, on niistä aina sovittava Väyläviraston kanssa ratalain (110/ 2.2.2007) 36 §:n mukaisesti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Tällöin kaikessa rautatiealueella tehtävässä työssä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia Väyläviraston ohjeita (saatavilla osoitteessa <https://vayla.fi/palveluntuottajat/ohjeluettelo>) ja työntekijöiltä edellytetään ratatyöturvallisuuspätevyyttä (Turva). Rautatiealueella työskennellessä tulee noudattaa erityisesti Radanpidon turvallisuusohjeita (TURO, Väyläviraston ohjeita 111/2023 tai uudempi) sekä Sähkörataohjeita (Liikenneviraston ohjeita 7/2016 tai uudempi). Kyseiset ohjeet on syytä huomioida työturvallisuuden kannalta myös silloin, kun toimitaan rautatiealueen ulkopuolella, mutta radan välittömässä läheisyydessä.

Mikäli rakennustyömaalla käytettävä nostolaite voi ulottua rautatiealueen päälle on sen käytöstä sovittava Väyläviraston kanssa Radanpidon turvallisuusohjeiden luvun 10 mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista (TURO, Väyläviraston ohjeita 40/2022). Mikäli kiinteitä rakenteita sijoitetaan lähemmäs kuin 5 metrin etäisyydelle sähköradan jännitteisistä osista, tulee rakenteet maadoittaa Liikenneviraston ohjeen 13/2010 (Rautatiealueelle tulevien kiinteiden laitteiden ja rakenteiden maadoitus suunnittelu) liitteen 5 mukaisesti. Väyläviraston ohjeet ovat ladattavissa osoitteesta: <https://ava.vaylapilvi.fi/ava/Julkaisut/OL/rautatieohjeet.pdf>. Ennen kaivutyön tai vastaavan aloittamista rautatien läheisyydessä, on harkittava Väyläviraston kaapelinäytön tarvetta. Lisätietoa on saatavissa Väyläviraston sivulta: <https://vayla.fi/kunnossapito/rataverkon-kunnossapito/kaapelinaytto>.

3 LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMA- KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

3.1 Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Kunnan koko asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelu-
tarvealuetta. Suunnittelutarvealueita eivät kuitenkaan ole oikeusvaikutteisten yleiskaavojen ra-
kennuspaikat, joille voidaan myöntää rakentamislupa yleiskaavan perusteella.

Ilman lupaa ei voi rakentaa suunnittelutarvealueella tai ranta-alueilla rakentamattomalle raken-
nuspaikalle. Ranta-alueille ei saa rakentaa edelleenkaan ilman poikkeamispäätöstä lukuun otta-
matta olemassa olevan rakennuspaikan lisärakentamista samaan pihapiiriin tai rakentamisen sal-
livaa ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Rakentamisluvassa tarkastellaan sekä sijoittamisen että toteuttamisen edellytyksiä. Suunnittelu-
tarvealueelle sijoittamisen edellytykset tarkastellaan rakentamisluvan yhteydessä. Poikkeusta-
pauksissa rakentamislupaa voidaan hakea kaksivaiheisena (sijoittamislupa ja toteuttamislupa).

3.2 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

3.2.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias
sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennuspaikka sekä pysyvän asumisen rakennus-
paikkojen tieyhteydet eivät saa olla tulvauhan alaisia, eivätkä uudet tieyhteydet saa muodostaa
patoavaa vaikutusta.

Patoturvallisuuden osalta rakentamisessa tulee huomioida olemassa olevat tulvapenkereet. Tul-
vapenkereihin tai niihin kuuluviin rakenteisiin ei saa aiheuttaa patoturvallisuutta vaarantavia
muutoksia eikä tulvapenkereiden käyttöä, kunnossapitoa tai tarkkailua saa haitata.

Tulvapenkereiden mahdollinen sortuma saattaa aiheuttaa vaaraa /vahinkoa tulvapenkereen va-
hinginvaara-alueella oleville ihmisille, rakennuksille ja muille rakenteille. Tulvapenkereen vahin-
gonvaara-alueella tapahtuva muutokset (esim. rakentaminen) saattaa aiheuttaa muutoksen tul-
vapenkereen luokittelussa ja lisätä huomattavasti tulvapenkereen omistajan velvollisuuksia. Pa-
toturvallisuuslaki ei kiellä rakentamasta vahinginvaara-alueelle, mutta patoturvallisuusviran-
omainen suosittelee vahinginvaaran huomioimista suunnittelussa ja rakentamisessa.

3.2.2 Selvitysvaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmastoloosuhteista.

3.2.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

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

- 1) 1000 m²
- 2) 2500 m² ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 50 m
- 3) 2000 m² vesihuoltoverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

3.2.4 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella: 10 000 m²

3.3 Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

3.3.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntainen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa enintään 20 %.

3.3.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

Yli yhden hehtaariin asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaalla kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus (1) seuraavin ehdoin:

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

3.3.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksi-asuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on (2).

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 200 m².

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- vapaa-ajan asuinrakennus (1 kpl) 140 m²
- erillinen saunarakennus 30 m²
- erilliset talousrakennukset 30 m²

3.3.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella

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

- Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2.
- Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 200 m².

3.3.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella

Muille kuin rakennuspaikoille 3.3.1–3.3.4 saa rakentaa enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1 000 k- m².

3.3.6 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen

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

3.4 Rakentamisen määrä, maatarakentaminen

3.4.1 Rakentamisen määrä

Maatilan tuotantorakennuksen ja turkistarhan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ko. tuotantolaitoksen suojaetäisyydet ja laajentamis- ja muutostarpeet. Maatilan tuotantorakennuksen 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 maatilaa ja muun elinkeinon harjoittajan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia elinkeinoja palvelevia rakennuksia.

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

3.4.2 Asuinrakentaminen

Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Historiallisesti arvokkaassa kohteessa voidaan sallia rakennuspaikalla säilyvien asuinrakennusten lisäksi yksi uusi asuinrakennus. Täydennysrakentaminen ei voida kuitenkaan heikentää historiallisesti arvokkaan kohteen tunnistettuja arvoja.

3.4.3 Muu rakentaminen maatilalla

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

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

3.5 Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

3.5.1 Rakentamisen määrä

Yli kahden hehtaarin asuinrakennuspaikalle saa rakentaa 1–3 eläimen tallin, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet.

3.5.2 Etäisyysvaatimukset

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 4 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

Rakentamislupaa edellyttävät rakennukset tulee sijoittaa vähintään 6 metriä valtaojasta, 6 metriä talousvesikaivosta ja 30 metriä vesistöä.

Uutta tallia tai muuta eläinsuojaa ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 4 metriä lähemmäksi naapurin rajaa. Sama rajoitus koskee tuotantoeläinten jaloittelu- ja ulkotarhoja. Ulkoilualueet tulee muutoinkin rakentaa asianmukaisesti.

Eläinsuojien ilmoitusvelvollisuutta pienempien hevostallien tai muun vastaavan eläinsuojan etäisyyden naapurikiinteistön asuinrakennuksesta tai oleskelupihasta taikka koulusta, päiväkodista, puistosta tai muusta vastaavasta kohteesta tulee olla vähintään 50 m. Naapurin kirjallisella suostumuksella etäisyys voi olla pienempi.

4 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

4.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Ranta-alueen määritelmä

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

Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

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.

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

4.2 Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014

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

Suositus sisävesien rannoille:

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

4.2.1 Yleiset määräykset

Ilman lupaa ei voi ranta-alueilla rakentamattomalle rakennuspaikalle. Ranta-alueille ei saa rakentaa edelleenkaan ilman poikkeamispäätöstä lukuun ottamatta olemassa olevan rakennuspaikan lisärakentamista samaan pihapiiriin tai rakentamisen sallivaa ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava. Ranta-alueille rakennettaessa edellytetään lisäksi suunnittelulta erityistä paikan huomioon ottamista.

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

Pysyvän asumisen rakennuspaikkojen tieyhteydet eivät saa olla tulvauhan alaisia. Tieyhteyden tulisi olla käytettävissä vähintään 1/100a tulvan aikana. Tieyhteys tulee rakentaa siten, että se ei aiheuta padotusta tulvan aikana.

4.2.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Alueellinen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on määritellyt ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille.

Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä käytetään lähtökohtaisesti 1/100a tulvakorkeutta, johon lisätään 1 metrin lisäkorkeus. Mikäli se ei ole tiedossa, voidaan perusteena käyttää myös korkeutta 1/50a tulvakorkeus + 0,30 m, johon lisätään 1 metrin lisäkorkeus.

4.2.3 Määräykset patoturvallisuudesta

Oulaisten kaupungin alueella Pyhäjoen varrella on useita tulvapenkereitä. Tulvapenkereitä ei ole vielä luokiteltu patoturvallisuuslain (PTL 494/2009) 11 §:n tarkoittamiin luokkiin, mutta luokittelu-prosessi on meneillään. Luokiteltuja tulvapenkereitä koskevat patoturvallisuuslaki (PTL 494/2009) sekä valtioneuvoston asetus patoturvallisuudesta (VNA 319/2010). Luokittelemattomiin tulvapenkereihin lakia sovelletaan PTL 11 §:ssä säädetyllä tavalla.

Patoturvallisuuden osalta rakentamisessa tulee huomioida olemassa olevat tulvapenkereet. Tulvapenkereihin tai niihin kuuluiin rakenteisiin ei saa aiheuttaa patoturvallisuutta vaarantavia muutoksia eikä tulvapenkereiden käyttöä, kunnossapitoa tai tarkkailua saa haitata.

Tulvapenkereiden mahdollinen sortuma saattaa aiheuttaa vaaraa /vahinkoa tulvapenkereen vahingonvaara-alueella oleville ihmisille, rakennuksille ja muille rakenteille. Tulvapenkereen vahingonvaara-alueella tapahtuvat muutokset (esim. rakentaminen) saattavat aiheuttaa muutoksen tulvapenkereen luokittelussa ja lisätä huomattavasti tulvapenkereen omistajan velvollisuuksia. Patoturvallisuuslaki ei kiellä rakentamasta vahingonvaara-alueelle, mutta patoturvallisuusviranomainen suosittelee vahingonvaaran huomioimista suunnittelussa ja rakentamisessa.

4.3 Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Luvanvaraisen rakennuksen ja katoksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

4.4 Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, edellyttää poikkeamislupaa.

Rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat ehdot:

- 1) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2500 m²
- 2) rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
- 3) rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- 4) asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta
- 5) rakennuspaikalla noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisen määrän, vähimmäisetäisyyksien sekä maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta.
- 6) Pysyvän asumisen rakennuspaikkojen tieyhteydet eivät saa olla tulvauhan alaisia. Tieyhteyden tulisi olla käytettävissä vähintään 1/100a tulvan aikana. Tieyhteys tulee rakentaa siten, että se ei aiheuta padotusta tulvan aikana.

5 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislupaa edellyttävät rakentamislain perusteella (RakL 42 §)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) *asuinrakennus tai vapaa-ajan asuinrakennus, laajuudesta riippumatta;*
 - paikallaan pysytettävä asuntolaiva
- 2) *kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;*
- 3) *kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;*
- 4) *yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;*
 - siirrettävä kioskki, katsomo
- 5) *vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;*
 - 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus on yli 35 metriä
- 6) *vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;*
- 7) *energiakaivo;*
- 8) *erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.*
 - kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue kuten esim. golfkenttä

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri-perintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain ([503/2005](#)) mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain ([110/2007](#)) mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

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 terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta

kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on vaikutusta rakennuksen suojelvalle 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.

HE 139/2022 mukaan lupaa edellyttää mm.

- jätevesijärjestelmän uusiminen
- asunnon jakaminen ja yhdistäminen
- kattomuodon muutos

5.1 Lupajärjestelyt yleisesti

Rakentamisluvasta 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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava luvanvaraisuudesta vapautettujenkin rakennusten ja rakennelmien osalta siitä, että ne suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (RakL 91 §).

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 §).

5.2 Uudisrakentamiskohteet, joissa luvanvaraisuutta kevennetty ja niitä koskevat määräykset

5.2.1 Yleismääräys

Rakentamisessa on aina noudatettava kaikkea rakentamismääräyksiä ja lakia, mutta rakentaminen ei aina edellytä lupaa. Rakentamismääräysten ja lain lisäksi rakentamiselle on asetettu alueellisia määräyksiä kaavassa, rakentamistapaohjeissa ja rakennusjärjestyksessä, joita on

noudatettava. Poikkeaminen näistä vaatii poikkeamisluvan. Poikkeamiseen on aina oltava perusteltu syy. Suunnitelmien tulee olla määräysten mukaisia ja rakennuskohteen on täytettävä rakentamismääräyksissä asetetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Ilman lupaa ei voi rakentaa suunnittelutarvealueella tai ranta-alueilla rakentamattomalle rakennuspaikalle. Ranta-alueille ei saa rakentaa edelleenkaan ilman poikkeamispäätöstä lukuun ottamatta olemassa olevan rakennuspaikan lisärakentamista samaan pihapiiriin tai rakentamisen sallivaa ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Rakennuksen tulee sijaita vähintään neljän metrin päässä tontin rajasta, ellei kaava salli rakentamista lähemmäs rajaa. Rakentamisen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan eikä se saa aiheuttaa haittaa naapureille. Hulevesiä ei saa johtaa tontin ulkopuolelle.

Ranta-alueilla tulee lisärakentamisessa huomioida riittävä etäisyys rantaviivasta, tulva-alueet ja maisemaan sopiva rakentaminen. Pengertäminen on luvanvaraista.

Uusilla katu- ja korttelialueilla muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei lähtökohtaisesti saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Mikäli lisääntyviä hulevesiä johdetaan radan sivuojaan tai rumpuihin, tulee niiden virtauskapasiteetin riittävyys varmistaa, jotta padottamisella ei vaaranneta radan stabiliteettia ja kuivatusta. Hulevesien johtamisesta rautatien sivuojaan ja rumpuihin sovitaan yleensä kirjallisesti Väyläviraston kanssa.

Luvasta vapautetussa rakennuksessa voi olla tulisija. Savuhormin tulee sijaita vähintään neljän metrin päässä naapurin rajasta ja se tulee ulottaa yli asuinrakennuksen räystään alareunan alle 8 metrin etäisyydellä olevasta rakennuksesta. Jos rakennuksessa on viemärointi, tulee se liittää olemassa olevaan jätevesijärjestelmään. Muualla kuin asemakaava-alueella kantovesi voidaan imeyttää maahan ympäristömääräysten mukaisesti.

Autosuojien sijoittamisessa ja rakentamisessa tulee huolehtia paloturvallisuudesta. Autosuojan tulee sijaita riittävällä etäisyydellä tontilla jo olevista rakennuksista ja naapurikiinteistön rakennusalan rajasta ja rakennuksista. Yleinen hyvä sääntö on muistaa kahdeksan metrin suojaetäisyys muuhun rakentamiseen ja neljän metrin etäisyys tontin rajaan. Lisätietoja autosuojien paloturvallisuudesta Pientalon palokortista.

5.2.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan. Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle.

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 pihalueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Rakennuspaikkojen välisen ja rajalle tulevan aidan tekemiseen ja kunnossapidämiseen 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.

Mikäli kohde sijoittuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai sen läheisyyteen tai suojelukohteeseen, niin piha-alueen tulisi soveltua yleisesti sellaiseen ympäristöön korkeusaseman lisäksi.

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

- 1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on (1,4) metriä, (tukimuurin enimmäiskorkeus on (0,6) metriä)
- 2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on (1,4) metriä
- 3) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on (1,4) metriä

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

- 1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on (1,4) metriä
- 2) puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään (1,4)
- 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on (1,4) metriä
- 4) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on (1,4) metriä

5.2.3 Tukimuurit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään (0,6) metriä.

5.2.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.

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

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle. Järjestelmät tulisi olla rakennuksen vesikatolla katon kanssa samassa kaltevuudessa. Järjestelmät voisi olla mahdollisuuksien mukaan integroitu kattopaneeliin, mikä harmonisoi lopputulosta.

Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuta ympäristöön häiritseviä heijasteita.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala alle (50) m² muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

5.2.5 Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle. Ulkoyksikkö tulee sijoittaa siten, että se sopeutuu julkisivun yksityiskohtiin, eikä erotu epäedullisesti julkisivusta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

5.2.6 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon. Luvanvaraisuudesta poistuminen ei kuitenkaan tarkoita vesihuoltolaitoksen ja jätevesiosuuskunnan liittymisluvan tarvetta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

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

5.2.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin (aluemäärittely esim. suojellut alueet ja rakennukset)

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

5.2.8 Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään (15) metriä ja leveys enintään (2) metriä / pinta-ala enintään (30) m².

5.2.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatalan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 60 m² ja kasvutunnelin rakennusala on alle 60 m².

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 m² ja kasvutunnelin rakennusala on alle 30 m².

5.2.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatalan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lietesäiliön tilavuus on alle 25 m³.

5.2.11 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatalan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 25 m³.

5.2.12 Liikuteltavat laitteet

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

- 1) siirrettävä laite on enintään 4 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle (30) m²
- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 3) paikallaan pitämisen enimmäisaika on (6) kk

5.2.13 muuntamot ja muut yhdyskuntaa palvelevat rakennelmat tai laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu muuntamot ja muut yhdyskuntaa palvelevat rakennelmat ja laitteet, joiden rakennusala on alle 30 m²

5.3 Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

5.3.1 Yleismääräys

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

5.3.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

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

Suojellut rakennukset ja alueet

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

5.3.3 Savupiiput ja tulisijat

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

5.3.4 Julkisivun ja katon värisävy ja (materiaalin) muutoksen

Julkisivun ja katon värisävy tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

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

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

Suojellut rakennukset ja alueet

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

6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

6.1 Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

6.1.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- 3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti arvokkaat (maakuntakaavassa on maakunnallisesti arvokkaita kohteita) kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema-alueita että rakennettuja kulttuuriympäristöjä
- 4) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 5) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet

Oulaisissa maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita on Piipsjärvellä (liite 2) ja Petäjäskoskella (liite 3). Muutoin kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet, alueen osat, tai rakennukset on osoitettu voimassa olevissa maakunta-, yleis-, osayleis- tai asemakaavoissa.

Lisätietoja kulttuuriympäristöistä ja maisema-alueista:

- Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna (rakennettu ympäristö ja arkeologia): www.kyppi.fi
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on kirjattu julkaisuun RKY 2009: <http://www.rky.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, Oulaisten kohteet: <https://pohjois-pohjanmaa.fi/wp-content/uploads/2020/08/3532.pdf>

6.1.2 Eritysalueen yleiset määräykset

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

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden. Historiallisesti tai maisemallisesti arvokkaista rakennuksista ja pihapiireistä tulee huolehtia siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy

6.1.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kulttuuriympäristön lisäksi on huomioitava arkeologinen kulttuuriperintö, eli rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä mahdollisesti sijaitsevat muinaismuistolain nojalla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset, sekä muut arkeologiset kohteet. Kiinteät muinaisjäännökset ovat maaperässä säilyneitä rakenteita ja jälkiä ihmisen muinaisesta toiminnasta. Muinaismuistolain (295/1963) 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, muinais-jäännösalueetta 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 esimerkiksi nokista tai punertavaa maata, kiveystä, kivi- tai tiilimuurausta, lahonnutta puuta tai muita merkkejä muinaisjäännöksestä kuten muinaisesineitä, on työt kyseiseltä kohdalta lain mukaan heti keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta välittömästi museoviranomaiselle (MML, 14§ ja 16§). Arkeologisen kulttuuriperinnön viranomaistehtäviä hoitaa alueellinen vastuumuseo (Pohjois-Pohjanmaan museo).

Ajantasaisin tieto kiinteistä muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä kulttuuriympäristön palveluikkunan kautta osoitteesta www.kyppi.fi -> Arkeologiset kohteet.

6.1.4 Suojellun rakennuksen määräykset

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, väriyksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

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

6.1.5 Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvittettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettyä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

6.2 Rakentaminen pohjavesialueilla

Oulaisten pohjavesi- ja pohjaveden muodostumisalueet ovat Vaekankaalla, Pokelassa, Hietasyrjällä ja Rinnekankaalla (liite 4).

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.

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

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

Energiakaivon (maalämpö) tai maalämpöpiirin sijoittaminen pohjavesialueelle saattaa edellyttää vesitalouslupaa. Pohjaveden pilaamiskiellosta säädetään YSL 17 §:ssä.

6.2.1 Pohjaveden suojeleminen ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä.

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

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.

6.2.2 Selvitysvaatimukset

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakentaminen pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.

6.2.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa.

6.3 Pilaantunut maaperä

6.3.1 Selvitysvaatimukset

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

6.3.2 Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle. Pilaantuneista maista tulee tehdä viipymättä ilmoitus Oulaisten kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

6.3.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

6.4 Haitalliset yhdisteet

6.4.1 Ilmoitusvaatimus

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

6.4.2 Selvitysvaatimukset

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

6.4.3 Määräys

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

6.5 Happamat sulfaattimaat

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä happamien sulfaattimaiden esiintyminen rakennuspaikalla. Rakennettaessa alueille, joilla todetaan happamia sulfaattimaita, tulee rakennuksen korkeusasema ja kuivatus suunnitella niin ettei siitä aiheudu haittaa veden laadulle.

6.6 Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

6.6.1 Yleiset määräykset

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

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

6.6.2 Selvitysvaatimukset

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

6.7 Melun ja värinän huomioiminen

6.7.1 Yleiset määräykset

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä värinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoituksen huomioiden. Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva värinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys siitä, miten meluntorjunta hoidetaan niin, että melulle annetut ohjearvot (VNp 993/92) alittuvat asunnoissa, muualla sisällä, oleskeluparvekkeilla ja pihalueilla.

6.7.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Rakennettaessa tie- katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

7 LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUDEN HUOMIOIMINEN KAIKILLA RAKENNUSPAIKOILLA

7.1.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen. Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot. Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Viheralueiden (niittyjen) suunnittelussa olisi hyvä huomioida hyönteiset (hyönteisille ja perhosille soveltavat paikalliset kasvit, niitto myöhään kaudella kukinnan loputtua).

7.1.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina. Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

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

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

7.1.3 Selvitysvaatimus

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

7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

7.2.1 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee 10 % olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

7.2.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään 10 % tontin pinta-alasta.

7.3 Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

Peltoalueiden maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston korkeimpien kohtien käyttämistä rakennuspaikkana tulee välttää.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot. Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

7.4 Erityismääräykset ranta- alueilla

7.4.1 Yleiset määräykset

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

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

7.4.2 Pihan rakentaminen

Rakennuspaikalla tulee rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

7.5 Arvokkaat luontoalueet

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

7.6 Lintuturvallinen rakentaminen

Rakennuskohteen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden kuten lasikaiteiden ja -seinien; koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuskohteen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne ohjaa lintuja törmäämään lasihin.)

8 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

8.1 Maisematyölupa

Maisematyöluvasta on säädetty rakentamislain 53–54 §, 64 § ja 66 §; ssä seuraavasti:

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) (RakL 53 §). Puiden kaatamisen ajoitettava lintujen pesimäkauden ulkopuolelle.

- 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.

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 tulee hakea maisematyölupa.

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) (Rakla 53 §).

8.2 Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

8.2.1 Yleiset määräykset

Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille.

Mikäli kohde sijoittuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai sen läheisyyteen tai suojelukohteeseen, niin piha-alueen tulisi soveltua yleisesti sellaiseen ympäristöön korkeusaseman lisäksi.

8.2.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä.

8.3 Piha-alueen korkeusasema

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

8.4 Pengerrykset ja tukimuuri

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

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

8.5 Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

8.5.1 Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Eri-tyisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Maantielle johtavan ajoneuvoliittymän rakentamiseen tulee hakea lupa ELY-keskukselta.

Asemakaava-alueilla

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

8.5.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

Tontin ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

8.5.3 Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä. Pelastuslaitoksen kalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi. Pelastustiemitoitus on selvitettävä paikallisen pelastusviranomaisen kanssa. Pelastustiet on säilytettävä ajokelpoisina ja esteettöminä.

8.6 Auto- ja polkupyöräpaikat

8.6.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa (1,5) autopaikkaa yhtä asuntoa kohden ja joista vähintään (10) % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi.

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

Esteettömyys

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava (yksi) autopaikka jokaista alkavaa (30) paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

8.6.2 Polkupyöräpaikat

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

Asemakaava-alueet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

Asuinrakennukset

Asuinkerros- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka asuntojen kerrosalan (50 k-m²) kohden (pääosa/vähintään puolet) paikoista tulee sijaita

pihasosassa olevassa katetussa ja lukittavassa tilassa ulkona sijaitsevat pihapaikat tulee olla (runko)lukitsemisen mahdollistavia.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava myös tilaa erikoispyörille.

Työ- kokoontumis- ja liiketilat

Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa (50 k-m²) kohden. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille. Polkupyöräpaikoista (vähintään puolet) on rakennettava katetuiksi ja (runko)lukitsemisen mahdollistaviksi.

8.6.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt

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

8.7 Jätehuolto ja varastointitilat

8.7.1 Jätehuolto

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

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia eikä kompostoreita tai komposteja saa sijoittaa tontti-liittymän näkemäalueelle.

Keräysvälineet, jätekatokset -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden.

8.7.2 Varastointitilat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on pientalotonteille rakennettava ulkovarastointitiloja seuraavasti

- 1) omakoti- ja paritalossa vähintään 10 m² / asunto
- 2) rivitalossa vähintään 5 m² / asuinhuoneisto

8.8 Tontin lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa.

8.9 Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuin kuten painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna.

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

Hulevesien johtaminen on hoidettava niin, ettei siitä ole haittaa maantien käyttäjille tai kunnossapidolle.

Uusilla katu- ja korttelialueilla muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei lähtökohtaisesti saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Mikäli lisääntyviä hulevesiä johdetaan radan sivuojaan tai rumpuihin, tulee niiden virtauskapasiteetin riittävyys varmistaa, jotta padottamisella ei vaaranneta radan stabiiliteettia ja kuivatusta. Hulevesien johtamisesta rautatien sivuojaan ja rumpuihin sovitaan yleensä kirjallisesti Väyläviraston kanssa.

Selvitysvaatimukset

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

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

8.10 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 sekä Oulaisten kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti: [https://www.oulainen.fi/sites/oulainen.fi/files/2021-03/Oulaisten kaupungin ympäristönsuojelumääräykset liitteineen hyväksytty 3.2.2021.pdf](https://www.oulainen.fi/sites/oulainen.fi/files/2021-03/Oulaisten%20kaupungin%20ymp%C3%A4rist%C3%B6nsuojelum%C3%A4r%C3%A4ykset%20liitteineen%20hyv%C3%A4ksytty%203.2.2021.pdf)

9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

9.1 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

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

9.1.1 Yleismääräys

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

Rakennuksen tai sen osan purkaminen historiallisesti merkittävän tai rakennustaiteellisesti arvokkaan tai tällaisen kokonaisuuden osan kohdalla tarvitaan purkamislupa. Kaavamääräyksen niin osoittaessa tai muutoinkin museoviranomaisen lausunto vaaditaan.

Tällöin vaadittavia lisäselvityksiä voivat olla laajempi rakennushistoriallinen selvitys eli RHS tai suppeampi rakennuksen ominaispiirteiden selvitys eli ROS, jos kohteella ei etukäteen arvioida olevan merkittäviä arvoja tai asemaa kaupunkikuvassa, voi tällöin arvojen selvittämiseksi riittää RHS:tä suppeampi ROS. Tällöin raportti keskittyy rakennuskannan tietojen ja nykytilan tallentamiseen sekä ominaisuuksien yleispiirteiseen selvittämiseen. RHS- ja ROS-selvityksiä hyödynnetään muissakin tapauksissa, kuten korjaus- ja muutostöissä.

9.1.2 Selvitysvaatimukset

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

Rakennuksen tai sen osan purkaminen on huomioitava mahdollisista lepakoiden lisääntymis- tai talvehtimispaikoista, jotka on huomioitava rakennuksen purkamistoimiin ryhtyessä (tiukasti suojeltu luontodirektiivin liitteen IV(a)laji).

9.1.3 Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen.

9.1.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

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

10 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

10.1 Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

10.1.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällysmateriaalit ja muut rakenteet on
suunniteltava ja rakennettava kaupunkikuvaan sopiviksi, tarkoituksenmukaisiksi sekä liikuntaes-
teettömiksi.

10.1.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laituri-
en, aallonmurtajien ja muiden vastaavien ra-
kennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan.

Julkisen kaupunkitilan laituri-
en tulee soveltua eri väestöryhmille.

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laituri-
en, aallonmurtajien ja muiden vastaavien ra-
kennelmien tulee soveltua kaupunkikuvaan. Vesilain mukaisen luvan tarve on selvitettävä erik-
seen. Julkisen tilan laituri-
en tulee soveltua liikuntarajoitteisten käyttöön.

10.2 Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

10.2.1 Puistot ja muut virkistysalueet

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennuskohteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne
haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta.

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten
ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden on sovelluttava kunkin puiston tai
muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen. Rakennelmien ja laitosten tulee olla käyttötarkoitus
huomioiden turvallisia, laadultaan korkeatasoisia ja niiden tulee myös väritykseltään sopeutua
ympäristöönsä.

10.2.2 Alueelliset jätteen keräyspisteet

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

10.2.3 Tapahtumien järjestämien

Erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen ulkotilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Tilapäisten rakennelmien kantavien rakenteiden lujuudesta ja vakaudesta on annettava tarvittaessa luotettava selvitys. Telttoissa 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.

Viranomaisella voi kuitenkin aina perustellusta syystä edellyttää luvan hakemista. Tapahtumien järjestäjien tulee kuitenkin noudattaa pelastus-, ympäristö- ja terveysturvallisuuden viranomaisten määräyksiä. Tapahtuman järjestämisellä ja alueen käytöllä tulee olla alueen omistajan tai haltijan suostumus.

Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä jätehuoltosuunnitelmien sekä häiritsevän melun ennalta ehkäisystä. Mikäli tapahtuman takia on muutettava liikennejärjestelyjä, järjestäjän on lisäksi hankittava lupa liikennejärjestelyn muuttamiseen liikennejärjestelyistä vastaavalta viranomaiselta.

10.2.4 Julkisen ulkotilan mainos- taikka muut laitteet

Katu-, tori- tai muulle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti- tiedotus- ja mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta, haittaavat kadun käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa tai ovat kaupunkikuvallisesti sopimattomia. Laitteiden sijoittamiseen tulee saada lupa alueen omistajalta tai haltijalta. Mainoslaitteen tuottaman valon määrän ja laitteen pintakirkkauten tulee olla oikeassa suhteessa ympäristöön ja sen muihin mainoksiin ja valaisimiin. Valomainos ei saa olla liian kirkas tai häiritsevä varsinkaan tie- ja katualueilla.

Mastojen ja teknisten pylväiden sijoittamisen tulee huomioida, että ne eivät kilpailisi maisemassa jo olemassa olevien keskeisten kiintopisteiden, kuten arvokkaiden kirkontornien tai kellotapuleiden kanssa.

11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

11.1 Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

11.1.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön.

11.1.2 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto, maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

11.1.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

11.1.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

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

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

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

11.1.5 Työmaan jätehuolto

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

11.1.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

12 LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

12.1 Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

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

12.2 Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

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

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

12.3 Rakentamattomat tontit ja muut alueet

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

13 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

13.1 Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2025.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston ____ hyväksymä ja 22.12.2022 § 128 voimaan tullut rakennusjärjestys.

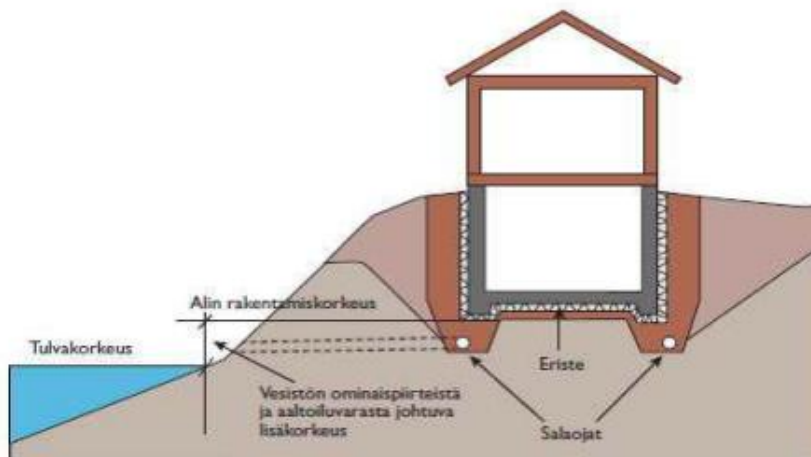
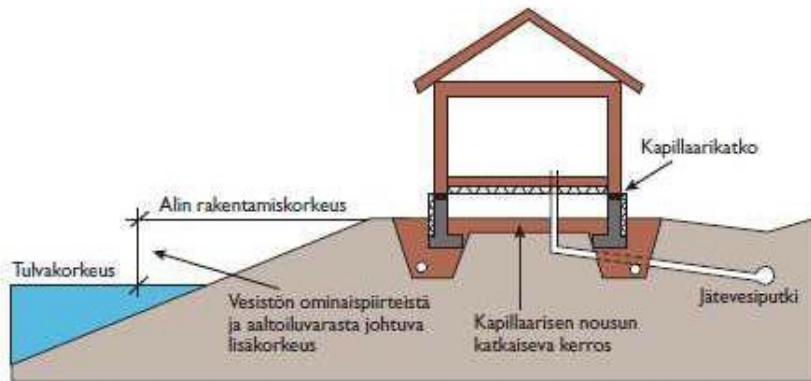
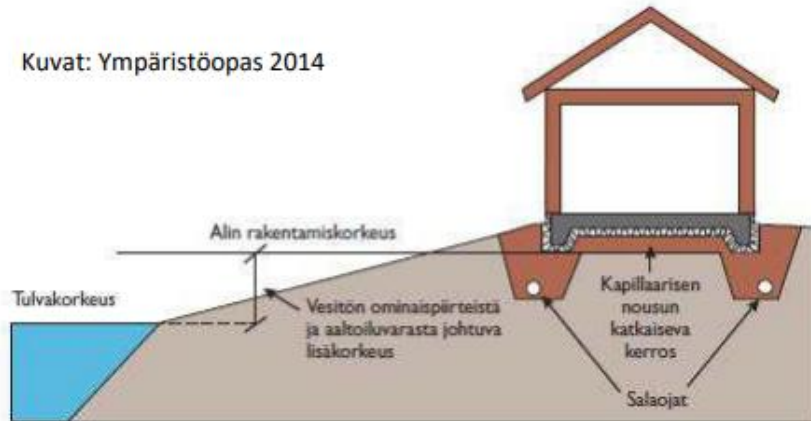
13.2 Liitteet

- 1. ALIN RAKENTAMISKORKEUS ERI PERUSTAMISTAVOILLA**
- 2. PIIPSJÄRVEN KULTTUURIMAISEMA**
- 3. PETÄJÄSKOSKEN KULTTUURIMAISEMA PYHÄJOKIVARRESSA**
- 4. POHJAVESIALUEET JA POHJAVEDEN MUODOSTUMISALUEET**
- 5. LUPATYYPIT**

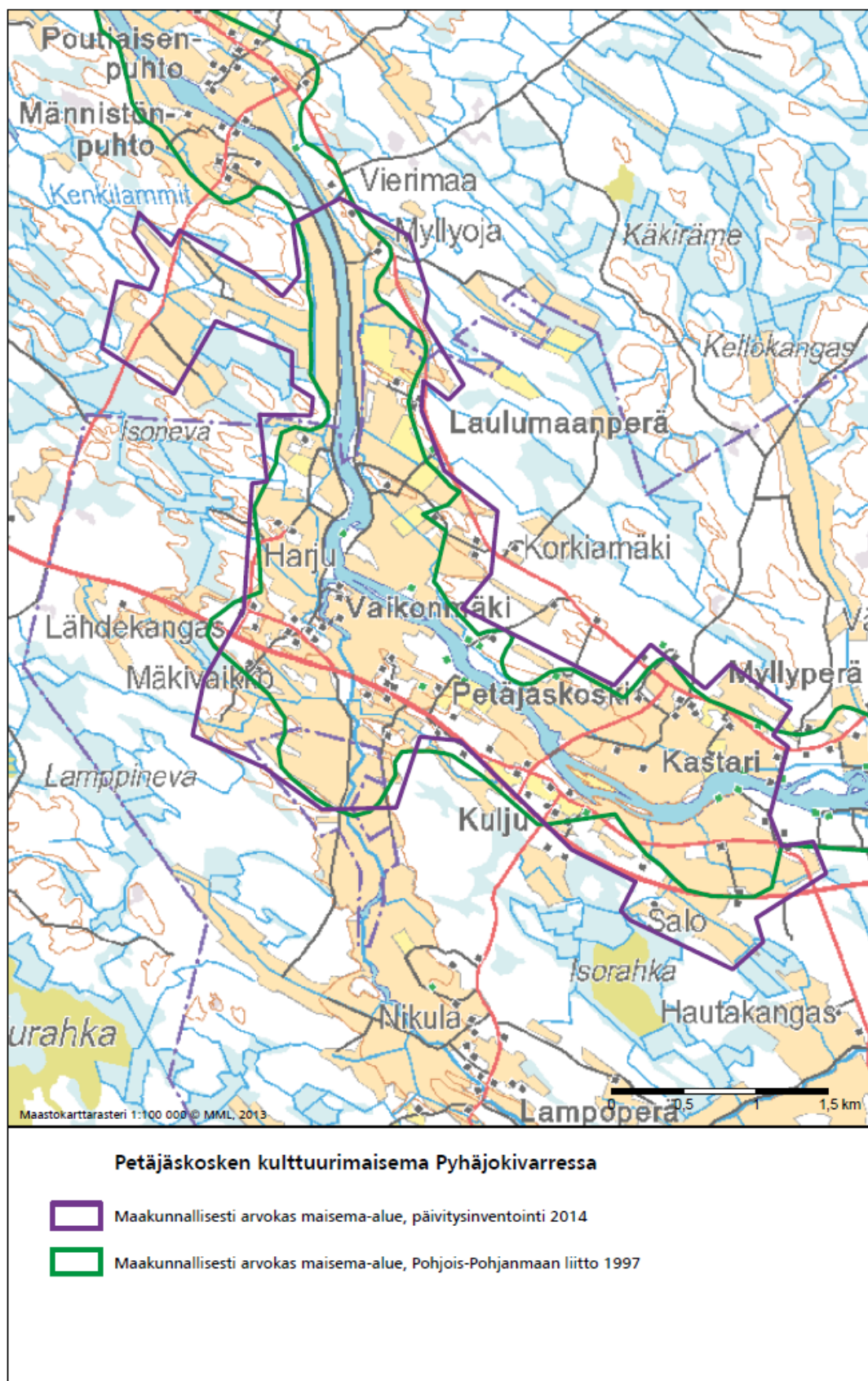
LIITE 1; ALIN RAKENTAMISKORKEUS ERI PERUSTAMISTAVOILLA

Alimman rakentamiskorkeuden määrittäminen eri perustustavoilla Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Rakentamiskorkeutta ei tule sijoittaa lattiakorkeuteen, sillä se ei ole kastumisen aiheuttamien vahinkojen kannalta oleellinen taso. Turvallinen korkeus on vasta kapillaarisen nousun katkaisevan kerroksen alapuolella.

Kuvat: Ympäristöopas 2014



LIITE 2; PIIPSIJÄRVEN KULTTUURIMAISEMA


LIITE 3; PETÄJÄSKOSKEN KULTTUURIMAISEMA PYHÄJOKIVARRESSA


LIITE 5; LUPATYYPIT**Rakentamislupa RakL 42 § luvanvaraisuus uudisrakentamisessa:**

- asuinrakennus tai vapaa-ajan asuinrakennus, laajuudesta riippumatta
- kerrosalaltaan vähintään 30 m² oleva rakennus (ei asuinrakennus tai vapaa-ajanrakennus)
- kooltaan vähintään 50 m² oleva katos (erillinen, esim. autokatos)
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta (esim. katsomo, lava)
- vähintään 30 m korkea masto tai piippu
- vähintään 2 m² oleva valaistu mainoslaite
- energiakaivo, maalämpökeruuputkisto
- kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä
- aurinkojärjestelmä vähintään 50 m²
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (esim. urheilualue, varastointi- tai pysäköintialue)
- vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin
- rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi
- rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta
- aidat ja niiden tukimuurit vähintään 1,4 metriä (tukimuurin enimmäiskorkeus on (0,6) metriä)
- tukimuuri enintään 0,6 metriä
- Ilmalämpöpumppu suojeltuun rakennukseen
- julkisivuun kiinnitettävä laite suojeltuun rakennukseen
- laituri vähintään 15 metriä ja leveys vähintään 2 metriä/ pinta-ala enintään (30) m²
- kasvihuoneet ja kasvutunnelit vähintään 30 m² asemakaava-alueella, vähintään 60 asemakaava-alueen ulkopuolella
- lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot vähintään 30 m²
- siilot ja varastointisäiliöt vähintään 30 m²
- liikuteltavat laitteet vähintään 4 metriä ja pinta-ala vähintään 30 m², joka on paikallaan vähintään 6 kk
- saunalautta, joka on paikallaan vähintään 4kk
- muu vesistön vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaaja, veneluiska tai muu vastaava

Rakentamislupa RakL 42 § luvanvaraisuus muutos- ja korjausrakentamisessa:

- korjaus- tai muutostyö suojeltuun, historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaseen rakennukseen tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle
- rakennuksen vaippaan (seinä, yläpohja, alapohja, ikkunat, ovet) tai teknisiin järjestelmiin liittyvä korjaus- tai muutostyö, jolla voidaan merkittävästi vaikuttaa rakennuksen energia- tehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana
- lämmitysjärjestelmän muutos
- putki- ja ilmanvaihtoremontti
- rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muutos
- uudisrakentamiseen verrattavissa oleva rakentaminen
- rakennuksen laajennus tai sen kerrosalan lisääminen
- todetun terveyshaitan poistaminen
- vaurioitunut kantava rakenne (ml. kengitystyö)
- korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa terveellisyyden ja turvallisuuden
- merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön
- korjaaminen kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin
- asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen suojellut rakennukset tai, jos lasitus ei ole avattavissa 30 %.
- julkisivun ja katon värisävyn ja (materiaalin) muutoksen suojellut rakennukset
- Katon muodon muuttaminen

Purkaminen RakL 55 § luvanvaraisuus purkamisessa:**Purkulupa:**

- asemakaava-alueella sijaitseva vähäistä merkittävämpi rakennus tai sen osa
- rakennus tai sen osa alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, mutta alue on rakennuskiellossa asemakaavan laatimista varten
- em. alueiden ulkopuolella yleiskaavassa määrätään, että rakennuksen purkaminen vaatii luvan
- suojeltu rakennus, jolle on osoitettu olevan historiallista tai rakennustaiteellista arvoa tai se on suojellun tai historiallisesti merkittävän tai rakennustaiteellisesti arvokkaan alueen tai kokonaisuuden osa

Purkuilmoitus:

- asemakaava-alueella talousrakennuksen tai muun vähäisen rakennuksen tai rakennelman purkamisesta
- asemakaavoittamattomalla alueella rakennuksen tai rakennelman purkamisesta
- rakennusvalvonta on kehottanut purkamaan rakennuksen esimerkiksi siksi, että rakennuksella ei ole rakennuslupaa tai siksi, että rakennus on sortunut niin, ettei sitä voida pitää enää pitää rakennuksena
- purettavalla rakennuksella on pysyvä rakennustunnus

Maisematyölupa RakL 53–54 §, 64 § ja 66 § luvanvaraisuus:

- puiden kaatamien asemakaava-alueella (yli 5 puuta)
- maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä
- 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

Sijoittamislupa RakL 62 § luvanvaraisuus:

- Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Poikkeaminen RakL 57 § luvanvaraisuus:

- merkittävistä poikkeamisista asemakaava-alueella
- poikkeamisista muualla kuin asemakaava-alueella
- alueellisista poikkeamisista
- alueellisista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella