

RAKENNUSJÄRJESTYS

**RAAHEN KAUPUNKI
SIIKAJOEN KUNTA**

Alustava luonnos 21.11.2019

Rakennusjärjestys on astunut voimaan
Raahen kaupungissa xx.xx.20xx ja Siikajoen kunnassa
xx.xx.20xx annetulla kuulutuksella

SISÄLLYSLUETTELO

I LUKU: YLEISTÄ	5
1 § OMINAISPIIRTEET JA TAVOITTEET	5
2 § SOVELTAMISALA	6
3 § KUNNAN RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN	6
4 § POIKKEUKSEN MYÖNTÄMINEN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSISTÄ	6
5 § TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN RINNASTAMINEN	6
6 § RAKENTAMISTAPA-OHJEET	6
II LUKU: RAKENTAMINEN JA LUVANVARAISUUS	6
7 § RAKENNUSLUPA	8
8 § TOIMENPIDELUPA	8
9 § ILMOITUSMENETTELY	8
10 § PURKAMISLUPA JA PURKAMISILMOITUS	9
11 § MAISEMATYÖLUPA	10
III LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	10
12 § SUUNNITTELUTARVEALUEET RAAHEN KAUPUNGISSA JA SIIKAJOEN KUNNASSA	10
13 § RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET	11
14 § RAKENNUSOIKEUS	12
15 § RAKENNUKSEN ETÄISYYS NAAPURISTA, TIESTÄ SEKÄ KUNNALLISTEKNIISISTÄ RAKENTEISTA JA LAITTEISTA	12
16 § ERITYINEN LUONTO- JA KULTTUURIMAISEMA-ALUE	13
17 § RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖALUEELLE	13
IV LUKU: RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA JA RANTAVYÖHYKKEELLÄ	14
18 § SUUNNITTELUTARVE RANTA-ALUEELLA JA RANTAVYÖHYKKEELLÄ	15
19 § RAKENNUKSEN SIIJOITTUMINEN YMPÄRISTÖÖN, ETÄISYYS RANTAVYÖHYKKEESTÄ JA RAKENNUSPAIKAN KORKEUSASEMA	15
20 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA	15
V LUKU: RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN	16
21 § RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN	16
22 § RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA	16
23 § TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN	16
24 § RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN	17
25 § PIENTUULIVOIMALAT JA AURINKOPANEELIT	17
26 § MYYNTI-, TIEDOTUS- JA MAINOSLAITTEET SEKÄ MARKKIISIT	17
27 § IKKUNAMAINOKSET	18
28 § TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN OSOITEMERKINTÄ	18

VI LUKU: RAKENNUSTYÖMAAT	18
29 § RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN	18
30 § RAKENNUSAIKAISET TOIMENPITEET RAKENNUSPAIKALLA	18
31 § KATU- TAI MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN	19
32 § TYÖMAAN JÄTEHUOLTO SEKÄ TYÖMAAN PURKAMINEN	19
VII LUKU: RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	19
33 § VEDENJAKELU JA JÄTEVESIEN KÄSITTELY	19
34 § KATUALUEEN KAIVULUPA SEKÄ JOHTOJEN SIOITTAMINEN	20
35 § ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ POHJAVESIALUEELLA	21
36 § JÄTEHUOLTO	21
37 § ENERGIAHUOLTO, ENERGIATODISTUS JA -SELVITYS	21
VIII LUKU: PIHAMAAN RAKENTAMINEN	22
38 § SUUNNITTELUN PERIAATTEET	22
39 § PIHAMAAN KORKEUSASEMA	23
40 § TUKIMUURIT JA PENGERRYKSET	23
41 § SADE- JA PINTAVESIEN JOHTAMINEN JA LUMEN VARASTOINTI	23
42 § TONTIN LIIKENNEJÄRJESTELYT JA AUTOPAIKOITUS	23
43 § TONTIN AJONEUVOLIITTYMÄ	24
44 § AIDAT JA ISTUTUKSET	24
45 § PIHAMAAN VAJAT, RAKENNELMAT JA LAITTEET	25
IX LUKU: RAKENNUKSEN ELINKAARI	25
46 § RAKENNUKSEN KÄYTTÖIKÄ	25
47 § RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO JA KORJAAMINEN	26
X LUKU: JULKINEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	26
48 § JULKINEN KYLÄ- JA KAUPUNKITILA	26
49 § RAKENNELMAT JA LAITTEET	26
50 § TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN	26
XI LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA	27
51 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO	27
52 § KONEIDEN JA LAITTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA VARASTOINTI	27
53 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN VALVONTA	27
XII LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	28
54 § PILAANTUNEET MAAT RAKENTAMISESSA	28
55 § RAKENTAMINEN KAIVOSALUEELLA	28
56 § RAKENNUSOIKEUS ASEMAKAAVA-ALUEELLA	28
57 § LIITELUETTELO	30
58 § RAKENNUSJÄRJESTYSTÄ TUKEVAT ASIAKIRJAT	30

Rakennusjärjestys

Raahen kaupunki ja Siikajoen kunta

59 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO	_____	31
RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VALVONTA	_____	31
60 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VALVONTA	_____	31

RAKENNUSJÄRJESTYS

Raahen kaupunki ja Siikajoen kunta

I LUKU: YLEISTÄ

1 § OMINAISPIIRTEET JA TAVOITTEET

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Raahen kaupungissa ja Siikajoen kunnassa. Tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti ja kulttuurillisesti kestävästä kehityksestä.

Raahen kaupungissa omaleimaista on merellisyys, saaristo, Pekkatori ja ruutukaava-alueet vanhassa kaupunginosassa, Miljoonaperällä ja Velkaperällä. Raahessa rakentamiseen on myös vaikuttanut valtakunnallisessa mittakaavassa huomattava terästeollisuus sekä sataman vilkas rahtilaivaliikenne. Raahen rautatieliikenne tuo ja vie terästuotteita ja luo näin hyvän yhteyden muuhun Suomeen. Tällä rakennusjärjestyksellä pyritään tuomaan tukea ja täydennystä myös ruutukaava-alueen kaavamääräyksiin.

Tämän rakennusjärjestyksen tavoitteena on säilyttää kaupungin ruutukaava-alueiden ominaisilme sekä vastata nykyajan tarpeisiin mahdollistamalla hallittu uudis- ja korjausrakentaminen. Samalla säilytetään tulevaisuudessakin maaseutuasumista edistävä näkökulma tasapuolisena kaupunkimaisemman asumisen rinnalla.

Siikajoen kunnalle ominaista on taajamien muodostama nauhamainen asutus, jonka rungon muodostavat neljä asemakaavoitettua kylää; Paavolan-, Ruukin-, Revonlahden- ja Siikajoenkylät. Kunnalle on tärkeää voimakas maatalouselinkeino, jonka ominaispiirre on suuret tila- ja tuotantokeskukset sekä maaseutuelinkeinojen koulutus- ja tutkimustoiminta.

Maisemallinen ominaispiirre on pitkät meren- ja joen ranta-alueet, jotka antavat mahdollisuuksia vakituisen- ja loma-asumisen harmonisen yhteensovittamisen kaavoituksen keinoin. Maankäytön suunnittelu on ratkaistu Siikajoella asemakaavoilla ja osayleiskaavoilla meren sekä joen ranta-alueilla.

Hyvinvointia tukeva elinvoimainen, viihtyisä ja turvallinen toimintayhteisö sekä puhtas luonto tukevat ihmisten muodostamaa yhteisöä.

Hyvät maantieyhteydet sekä raideyhteys ja matkustajaliikenteen pysähdyspaikka Ruukissa mahdollistavat asumisen sekä elinkeinojen ja palvelujen kehittymistä.

Rakennusjärjestyksellä pyritään osaltaan tukemaan näitä kuntien vahvuuksia ja ominaispiirteitä.

2 § SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämisestä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Raahen kaupungissa ja Siikajoen kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ole toisin määrätty. MRL 14 § 4 mom.

3 § KUNNAN RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Raahen kaupungissa ja Siikajoen kunnassa rakennusvalvontaviranomaisena toimivat valtuustojen valitsemat luottamuselimet, joiden kokoonpanosta ja tehtävistä samoin kuin viranhaltijoiden tehtävistä määrätään erikseen kunkin kunnan hallintosäännössä.

4 § POIKKEUKSEN MYÖNTÄMINEN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSISTÄ

Poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä voi myöntää kunnan johtosäännössä määrätty viranomainen ja vähäisen poikkeuksen luvan myöntävä viranhaltija siinä järjestyksessä kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa asiasta on säädetty. Poikkeaminen ei saa merkitä määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä eikä vaikeuttaa kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. MRL 171-175 §

5 § TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN RINNASTAMINEN

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

Tontin tai rakennuspaikan haltijan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin tai rakennuspaikan omistajasta.

6 § RAKENTAMISTAPOHJEET

Rakentamisen ohjaamiseksi voidaan kaava-alueilla antaa tiettyjä alueita koskevia rakentamistapaohjeita. Rakentamisen yksityiskohtaista ohjausta ja neuvontaa varten rakennusvalvontaviranomainen voi antaa suunnittelua, rakennustyön toteuttamista ja rakentamistapaa koskevia ohjeita. MRL 124 §

II LUKU: RAKENTAMINEN JA LUVANVARAISUUS

Vaadittu lupamenettely on esitetty liitteessä 1.

VÄHÄINEN RAKENTAMINEN (MRL 126 a §)

Luvanvaraisuuden ulkopuolella on vähäinen rakentaminen, jota on

- asemakaava alueella pohjapinta-alaltaan korkeintaan 10 m²:n suuruinen, harjakorkeudeltaan enintään 3,5 m korkuinen, kevytrakenteinen rakennus tai rakennelma, jonka palokuorma on vähäinen.
- asemakaavan ulkopuolisella alueella pohjapinta-alaltaan korkeintaan 25 m²:n suuruinen, harjakorkeudeltaan enintään 4,0 m korkuinen, kevytrakenteinen rakennus tai rakennelma, jonka palokuorma on vähäinen.

Tällaisia ovat esimerkiksi huvimaja, vaja, polkupyöräkatos, kasvihuone, leikkimökki tms.

Edellä oleva ei koske pihasaunaa tai muuta hormilla ja tulisijalla varustettua rakennusta eikä moottoriajoneuvosuojaa, jotka vaativat aina rakennuslupan.

Em. vähäinen rakentaminen on toteutettava rakennusoikeuden puitteissa säädösten ja määräysten mukaisesti ja sijoitettava tontille rakennusalan rajat ja palomääräykset huomioiden. Rakennuksen etäisyyden muista rakennuksista ja tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla rakentaminen alle 5 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta edellyttää rajanaapurin kirjallisen suostumuksen.

Rakennusten ja rakennelmien on muotonsa ja materiaalinsa puolesta sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Rakennelmia saa olla enintään 2 kpl tonttia kohden, sitä useammat rakennelmat edellyttävät lupaa.

Vapautukset eivät koske asemakaavassa tai rakennussuojelulaissa suojeltuja rakennuksia ja rakennuspaikkoja.

Asemakaava-alueelle ei saa rakentaa pyöröhirsilatoja ja pressukatoksia.

Rakennusten ja rakennelmien on muotonsa ja materiaalinsa puolesta sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

- Asemakaava-alueella saa rakentaa korkeudeltaan enintään 1,2 m korkean aidan ellei kaavassa muuta määrätä ja naapuritontin omistaja kirjallisesti hyväksyy rakentamisen.
- Asemakaava-alueen ulkopuolella lukuun ottamatta vesistön ranta-alueen rantavyöhykettä, olemassa olevaan pihapiiriin saa rakentaa korkeudeltaan enintään 1,8 metriä korkean aidan.

Kadun tai tien näkemäalueelle ei saa rakentaa yli 0,8 metriä korkeaa aitaa.

LUVANVARAINEN RAKENTAMINEN

Rakentamisen luvanvaraisuudesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 125 - 129 §:ssä. Luvanvaraisen rakentamisen yhteydessä on huomioitava kajoamisluvan tarve tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoisille alueille. Ks. tämän rakennusjärjestyksen 17 §.

7 § RAKENNUSLUPA

Rakennuslupaa on haettava:

1. rakennuksen rakentamiseen;
2. korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen;
3. rakennuksen laajentamiseen;
4. kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen;
5. korjaus- ja muutostyöhön jos työllä voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin, kuten putki- ja ilmastointiremontit, tai jos työllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen;
6. rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen

Rakennuslupahakemukseen liitetään rakennusvalvonnan määräämät asiakirjat.

8 § TOIMENPIDELUPA

Toimenpidelupa on haettava Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n mukaisille toimenpiteille.

Luvanvaraisuuden ulkopuolella on tämän kappaleen alussa esitetty vähäinen rakentaminen ja liitteen 1 mukaiset rakennelmat.

Toimenpidelupahakemukseen liitetään rakennusvalvonnan määräämät asiakirjat.

9 § ILMOITUSMENETTELY

Ilmoitus on tehtävä:

- julkisivumateriaalin tai -värin muuttamiseen asemakaava-alueella;
- yli 1,5 m korkean muistomerkin pystyttämiseen;
- aurinkosäteilysuojien, markiisien tai muun sellaisen asentamiseen asemakaava-alueella;

Ilmoitus tehdään kirjallisesti vähintään 30 vrk ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ja siihen liitetään rakennusvalvonnan vaatimat asiakirjat.

10 § PURKAMISLUPA JA PURKAMISILMOITUS

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa:

- asemakaava-alueella;
- alueella, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto osa-yleiskaavan tai asemakaavan laatimiseksi;
- jos, yleiskaavassa niin määrätään;

Purkamislupaa ei tarvita:

- talousrakennuksen tai muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennus ole historiallisesti merkittävä tai rakennustaiteellisesti arvokas tai tällaisen kokonaisuuden osa;
- jos voimassa oleva rakennuslupa edellyttää rakennuksen purkamista;
- jos MRL:n mukainen katusuunnitelma, maantielain mukainen hyväksytty tie-suunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttää rakennuksen purkamista

Jos edellä mainituista syistä johtuen purkamislupaa ei edellytetä, on kuitenkin tehtävä purkamisilmoitus.

Purkamisilmoitus tehdään kirjallisena rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään 30 vuorokautta ennen purkutyöhön ryhtymistä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta tai -ilmoitusta käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista purkamisesta laaditaan purkamissuunnitelma. Purkamissuunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö. Jos maaperään on saattanut joutua vaarallisia jätteitä, niin siitä aiheutuvasta menettelystä on määräykset tämän rakennusjärjestyksen **XII Luvun 54 §:ssä**. Sama koskee myös sellaisia rakennuksen purkujätteitä, jotka sisältävät vaarallisia jätteitä.

Purkamistyö on pyrittävä suorittamaan siten, ettei kierrätyskelpoisia rakennusosia (esim. ovet, ikkunat, hirsikehät, kaakeliuunit jne.) turhaan vaurioiteta.

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

Purkamislupahakemukseen liitetään rakennusvalvonnan määräämät asiakirjat.

11 § MAISEMATYÖLUPA

Maisematyölupaa on haettava:

- Vähäistä laajempaan ja maisemaan vaikuttavaan puiden kaatoon;
 - a. Vähäisenä voidaan pitää alle 10 puun kaatamista, jos tontille jää tätä enemmän puita.
- Myös yksittäinen puu voi olla maisemallisesti merkittävä.
 - b. Metsänhoidollisiin töihin ei yleensä tarvita maisematyölupaa.
- Vähäistä suurempaan maan kaivamiseen tai läjitykseen;
 - c. Vähäisenä maisematyönä voi pitää yleensä alle yhden metrin suuruista korotusta tai kaivamista.
- Muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin, joilla on maisemaa muuttava vaikutus.

Maisematyölupaa edellyttävä toimenpiderajoitus on voimassa asemakaava-alueilla; yleiskaava-alueilla, jos yleiskaavassa niin määrätään; alueella, jolla on voimassa MRL 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jos yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Maisematyölupaa ei tarvita rakennusluvan, tiesuunnitelman tai muun vastaavan hyväksytyt suunnitelman mukaisiin töihin.

Maisematyölupahakemukseen liitetään ympäristövalvonnan määräämät asiakirjat.

III LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

12 § SUUNNITTELUTARVEALUEET RAAHEN KAUPUNGISSA JA SIIKAJOEN KUNNASSA

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen MRL 16 §.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomasta lupamenettelyä laajempaa harkintaa (MRL 16 §).

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (MRL 16 §).

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella säädetään MRL 137 §:ssä.

Sen lisäksi mitä edellä mainituissa MRL:n kohdissa on mainittu, niin suunnittelutarvealueita Raahen kaupungissa ja Siikajoen kunnassa ovat;

- yleiskaava-alueet
- maakuntakaavan kylämerkinnällä ja kuntien maankäyttöstrategioissa sekä kehityssuunnitelmissa mainitut alueet (Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan maankäyttöstrategia) sekä Lampinsaaren asemakaavan omainen kyläalue, joiden pohjalta on laadittu karttaliitteet.

Suunnittelutarveratkaisua tehtäessä on otettava huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja se, ettei ratkaisu aiheuta haittaa kaavoitukselle.

MRL:n 137 §:n 2 momentin mukaan ilman suunnittelutarveratkaisua saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maa-seutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan myöntää ilman suunnittelutarveratkaisua myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Näillä määräyksillä halutaan ohjata rakentamista nykyistä asutusrakennetta ja kyliä tukevaksi. Näin pyritään suunniteltuun ja hallittuun asuinalueiden kehittymiseen.

Tämä suunnittelutarvemääräys on voimassa kymmenen (10) vuotta tämän rakennusjärjestyksen voimaantulosta lukien.

13 § RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET

Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella. (MRL 116 §).

Suunnittelutarvealueella rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon, sen pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Osayleiskaavoissa osoitettujen rakennuspaikkojen vähimmäispinta-ala on 2000 m². Kulttuuriympäristö- ja perinnemaisema-alueita koskevat tarkemmat säännökset ovat rakennusjärjestyksen 17 §:ssä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, liikenneturvallisuudelle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentamisen tulee sopeutua maisemaan eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakennuspaikan tulee myös sijaintinsa, muotonsa sekä maaperänsä puolesta olla rakennuksen käyttötarkoitukseen sopiva ja rakennuspaikalle on oltava asianmukaisesti järjestettävissä tieyhteys, vesi- ja jätehuolto sekä jätevesien käsittely.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyö sekä vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

14 § RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen kellarillisen kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja siihen liittyviä talousrakennuksia.

Maatalouskäytössä olevalle maatilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen kaksi erillistä asuinrakennusta sekä maataloutta ja maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Rakennuspaikalla tai tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristö-, kylä- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se huomioon ottaen rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 10 %.

Parvitiila lasketaan kerrosalaan, mikäli 1600 mm korkeampaa osaa on enemmän kuin 7,0 m².

15 § RAKENNUKSEN ETÄISYYS NAAPURISTA, TIESTÄ SEKÄ KUNNALLISTEKNISISTÄ RAKENTEISTA JA LAITTEISTA

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on oltava ilman asianomaisen kirjallista suostumusta vähintään 5 metriä tai vähintään rakennuksen räystäskorkeus, mikäli se on yli 5 metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä.

Rakennuksen etäisyyden tien keskiviivasta tulee olla vähintään, ellei tiesuunnitelmassa ole muuta määrätty;

- valtatie ja kantatie ajoradan keskiviivasta vähintään 30 metriä;
- seutu- ja yhdystien ajoradan keskiviivasta vähintään 20 metriä, sekä;
- yksityistien keskilinjasta vähintään 12 metriä

Tienpitäjän suostumuksella voidaan poiketa kahden ensimmäisen kohdan vähimmäisetäisyyksistä. Tiekunnan suostumuksella voidaan poiketa yksityistien vähimmäisetäisyydestä.

Pattijoen kylän alueella olevan lentokentän lentoliikenteen estevapaalla vyöhykkeellä rakennettaessa rakennusten ja rakennelmien korkeus ei saa olla 45 metriä korkeampi.

Pattijoen kylän alueella olevan lentokentän lentoliikenteen estevapaalla vyöhykkeellä rakennusten ja rakennelmien korkeus ei saa ylittää nousukulmaa 1/50 kiitoradan päästä mitattuna.

Rakennuksia tai rakenteita ei saa rakentaa siten, että olemassa olevien johtojen ja laitteiden kuten vesijohtojen, viemäreiden, sähkö- tai puhelinlinjojen kunnossapito tai korjaus vaikeutuu. Rakentamisessa on huomioitava, että kunnallisteknisistä johdoista tai laitteista ei aiheudu rakennuksille tai rakenteille ennakoitavissa olevaa vaaraa tai haittaa niiden rikkoontuessaan.

16 § ERITYINEN LUONTO- JA KULTTUURIMAISEMA-ALUE

Kulttuurimaisemalla tarkoitetaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta tai edustavaa perinnemaisemaa. Kulttuurimaiseman arvo perustuu hoidettuun viljelymaisemaan, rakennuskantaan ja monimuotoiseen kulttuurivaikutteeseen luontoon. Maanviljelyn ja muiden perinteisten maankäyttömuotojen jatkuvuus on tärkeää näillä maisema-alueilla. Alueiden maankäytön suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei rakentamisella vaurioiteta vakiintunutta, arvokasta maisemakuvaa.

Luonto- ja kulttuurimaisemalla tarkoitetaan jokivarsia, maankohoamisrannikkoa dyynikenttineen ja tyypillistä viljelymaisemaa asutuksineen, luonnonsuojelualueita, Natura 2000 -kohteita sekä luokiteltuja pohjavesialueita.

Ajantasaiset tiedot luonto- ja kulttuurimaisema-alueista ja luokitelluista pohjavesialueista löytyvät syke.fi/avointieto -sivustolta.

17 § RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖALUEELLE

Kulttuuriympäristöllä tarkoitetaan kokonaisuutta, jonka muodostavat rakennettu kulttuuriympäristö eli rakennusperintö, kulttuurimaisema ja muinaisjäännökset.

Rakennettua kulttuuriympäristöä eli rakennusperintöä ovat rakennukset ja rakennetut alueet sekä erilaiset rakenteet, kuten tiet, sillat tai majakat.

Kulttuurimaisema on luonnon ja ihmisten yhteisvaikutuksesta syntynyt alueellinen ja ajallinen kokonaisuus, joka pitää sisällään muun muassa perinnemaisemat.

Perinnemaisemat ovat pienialaisia perinteisten maankäyttötapojen synnyttämiä maisematyyppejä, kuten esim. ketoja, ahoja, kaskimetsiä ja metsälaitumia. Ne ovat kaotavaa kulttuuriperintöä eikä niille tulisi pääsääntöisesti osoittaa lainkaan rakentamista.

Rakennettua perinnemaisemaa ovat muun muassa historialliset rakennukset ja rakennelmat lähiympäristöineen sekä muinaisjäänökset.

Raahen kaupungissa vanhan Raahen ruutukaava-alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöalue. Alueella on erityisiä tutkimuksellisesti ja suojelullisesti merkittäviä alueita, joille rakennettaessa lupahakemuksen yhteydessä käsitellään kyseiselle maa-alueelle kajoaminen.

Perinnemaisema-alueella asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan koko harkitaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon maisema-alueen säilymisen edellytykset.

Kulttuuriympäristö-alueella asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla pääsääntöisesti pinta-alaltaan vähintään 2000 m². Tämän rakennusjärjestyksen 13 §:ssä asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan pinta-ala vaatimuksesta voidaan poiketa, mikäli se on kulttuuriympäristön säilymisen kannalta perusteltua.

Asuinpaikoiksi soveltuvat parhaiten laaksojen reunat, laaksossa sijaitsevat kumpareet sekä jokitörmät. Rakentamisen tulisi alueella sijoittua ryhmiin.

Maisemallisesti merkittävillä avoimilla peltoalueilla rakentamista tulee välttää. Joenranta-alueen rakentamisessa tulee säilyttää rannan tuntumassa oleva puusto ja kasvillisuus. Jokilaakson alavilla osilla tulee erityisesti ottaa huomioon tulvavaara.

Muutoin rakentamiseen sovelletaan mitä edellä tässä rakennusjärjestyksessä 13, 14, 15 §:ssä ja myöhemmin 19 §:ssä on säädetty.

IV LUKU: RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA JA RANTAVYÖHYKKEELLÄ

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

Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä erityisesti rakennusten ja ran-

taviivan välisellä vyöhykkeellä. Rakennuspaikan asemapiirustuksessa tulee osoittaa säilytettävä puusto.

18 § SUUNNITTELUTARVE RANTA-ALUEELLA JA RANTAVYÖHYKKEELLÄ

Rantavyöhykkeen leveys on meren rannikolla 200 metriä keskiveden mukaisesta rantaviivasta, jokivarsilla ja järvillä yleensä vähintään 100 metriä ja muiden pienempien vesistöjen varrella vähintään 50 metriä. Ranta-alue on laajempi kuin rantavyöhyke. Merenrannikon ranta-alue on määritelty yleensä rantayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Jokivarrella ranta-alue muodostuu luontevasti yleensä joen ja tien väliselle alueelle. Ranta-alueen leveys on kuitenkin enimmillään 300 metriä. Rantaan ulottuvan rakennuspaikan leveyden (rantaraja) on oltava vähintään 40 metriä.

19 § RAKENNUKSEN SJOITTUMINEN YMPÄRISTÖÖN, ETÄISYYS RANTAVIIVASTA JA RAKENNUSPAIKAN KORKEUSASEMA

Merellä, järvien ja jokien rannoilla rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla meren rannalla vähintään 40 metriä ja järvien sekä jokien rannoilla vähintään 30 metriä.

Kosteudelle alttiiden rakennusosien rakentamiskorkeuden tulee olla meren rannalla vähintään N2000 +2,50 metriä. Vastaavan etäisyyden ja korkeuden Raahen Mikonkarinlahdella ja Siikajoen Merikylänlahdella tulee olla vähintään 30 m ja N2000 +2,40 metriä.

Järvien ja jokien osalta kosteudelle alttiiden rakennusosien rakennuskorkeuden tulee olla vähintään 1,0 metriä ylempänä kuin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100).

Edellä mainituin edellytyksin rakennusosaltaan enintään 20 m²:n suuruisen sauna- tai talousrakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Etäisyyden tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

20 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueella loma-asuntojen rakennuspaikalla saa olla enintään yksi 1-asuntoinen vapaa-ajan asunto, jonka kerrosaluku saa olla enintään 1½. Vapaa-ajan asunnon kerrosala saa olla enintään 80 m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m² ja muiden talousrakennusten yhteinen kerrosala enintään 50 m².

V LUKU: RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN

21 § RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja korjausrakentamiseen liittyvien rakenteiden rakentamisen tulee sopeutua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulko-materiaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla tai tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot mahdollisuuksien mukaan säilyvät.

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

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

22 § RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin sekä katu- ja tiekorkeuteen sekä muuhun kunnallistekniikkaan.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää tarvittaessa pintavaaituskartta, joka osoittaa rakennuspaikan tai tontin ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että rakennuspaikan tai tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään lupahakemusta käsiteltäessä tontille / rakennuspaikalle.

23 § TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, se saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti;

- rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan;
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1 metriä ja;
- sisäänkäyntikatokset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa kadun käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä johtoverkostolle. Kadun pinnan ja rakennusosan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,3 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja vähintään 4,6 metriä ajoradan yläpuolella.

24 § RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN

Rakennus saa erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan yli seuraavasti;

- rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan;
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat 1,5 metriä kuitenkin räystäitä lukuun ottamatta enintään puolet rakennuksen julkisivumitasta ja;
- ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ylityksestä ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa ympäristölle tai naapuritontille.

25 § PIENTUULIVOIMALAT JA AURINKOPANEELIT

Tässä pykälässä tarkoitettut pientuulivoimalat ja aurinkopaneelit ovat teholtaan vähäisiä. Niitä ei kytketä yleisen sähköntuotannon osaksi valtakunnalliseen sähköverkkoon, vaan niitä käytetään omavaraisesti.

Pientuulivoimaloiden ja aurinkopaneelien sijoittamisessa tulee erityisesti huomioida niiden sopeutuminen maisemaan ja lähiympäristöön, eikä niiden rakentamisesta saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapureille eikä lähiympäristölle. Asemakaava-alueella pientuulivoimaloiden sijoittuminen on mahdollista yleensä ainoastaan sitä varten tarkoitettulla asemakaavan mukaisella tontilla.

Pientuulivoimaloiden ja aurinkopaneelien rakentaminen vaatii rakennus- tai toimenpideluvan liitteen 1 mukaisesti.

26 § MYYNTI-, TIEDOTUS- JA MAINOSLAITTEET SEKÄ MARKIISIT

Myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- tai ovimarkiisia, terrassin aurinko- ja sadesuojaa tai muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa;

- rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1 metrin tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 metriä ajoradan osalla, muussa tapauksessa ylitys saa olla 0,15 metriä;
- laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa vaarantaa liikennettä tai haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä eikä olla häiritsevää;

- laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön ja;
- laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava viipymättä.

Milloin ikkuna- tai ovimarkiisi taikka terassin aurinko- tai sade-suoja on helposti nostettava, markiisi saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Markiisin alimman kohdan ja maanpinnan välillä on oltava tällöin vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja vähintään 4,6 metriä vapaata tilaa ajoradan kohdalla.

27 § IKKUNAMAINOKSET

Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai kaupunkikuvaa eikä se saa olla häiritsevä.

28 § TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN OSOITEMERKINTÄ

Rakennukseen on asetettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan osoitenumerot ja -kirjaimet. Asemakaava-alueen ulkopuolella osoitemerkintä on asetettava myös yleisen tien varteen näkyvälle paikalle taloon johtavan tieliittymän lähelle. Osoitemerkintä hyväksytään rakennuksen sijaintikatselmuksessa ja se on toteutettava viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

Asemakaava-alueella vakinaisten asuntojen osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

VI LUKU: RAKENNUSTYÖMAAT

29 § RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tiedotettava tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide aiheuttaa olennaisen muutoksen ympäristössä. Tiedotteessa tulee ilmetä ainakin rakennustoimenpide, rakentaja, aikataulu ja yhteystiedot.

30 § RAKENNUSAIKAISET TOIMENPITEET RAKENNUSPAIKALLA

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurikiinteistön käytölle. Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle. Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti.

31 § KATU- TAI MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN

Rakentajalle voidaan hakemuksesta myöntää määräajaksi oikeus käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten sekä oikeus kaivamiseen ja louhimiseen katu- tai muulla yleisellä alueella. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä ja melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

32 § TYÖMAAN JÄTEHUOLTO SEKÄ TYÖMAAN PURKAMINEN

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen ja jätehuollon tulee olla suunnitelmallista. Kaikki jätteet tulee toimittaa vastaanottajalle, jolla on ympäristölupa ottaa vastaan kyseistä jätejätettä. Työmaan jätehuolto tulee toteuttaa kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Rakennustyön jälkeen on poistettava viipymättä työmaan huoltoparakit, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet sekä työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

VII LUKU: RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

33 § VEDENJAKELU JA JÄTEVESIEN KÄSITTELY

Pysyvää / vakituista asutusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Vesihuollon toiminta-alueina on kunnan- tai kaupunginvaltuuston määräämät alueet.

Jätevesiviemäröinnin toiminta-alueita ovat kaupungin- tai kunnanvaltuuston määrittelemät alueet.

Toiminta-alueella on kiinteistöt liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jäteveden käsittelyverkostoon vesihuoltolain (119/2001) mukaisesti.

Vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolellakin jätevesien käsittelyssä ensisijainen vaihtoehto on aina liittyminen vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston. Mikäli tämä ei ole kokonaiskustannukset huomioiden kohtuullista, tulee silloin noudattaa haja-asutusalueiden kiinteistöjä koskevaa jätevesiasetusta seuraavin periaattein;

Luokitelluilla pohjavesialueilla jätevesien sekä puhdistettujen jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty.

- Jätevedet on ensisijaisesti johdettava asianmukaiseen käsittelyyn pohjavesialueen ulkopuolelle.

- Mikäli tämä ei käytännössä ole mahdollista, voidaan olemassa olevan asutuksen jätevedet käsitellä pohjaveden puhtautta vaarantamattomalla tavalla paikalla ja johtaa tämän jälkeen pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Jätevesien kokoaminen tiiviiseen jätevesisäiliöön (umpisäiliö) tulee kysymykseen pohjavesialueella tai kun alueelle lähiaikana rakennetaan viemäriverkosto.
- Tapauskohtaisesti pohjavesialueilla voidaan harkita harmaiden jätevesien maaperäkäsittelyä, mikäli kyseessä ovat vähäiset vesimäärät kuten saunan kantovedet.

Kunnan ympäristösuojelumääräyksillä on mahdollista osoittaa alueita, joissa voidaan soveltaa tavanomaista ankarampia puhdistusvaatimuksia. Muilla alueilla on noudatettava jätevesiasetuksen asettamia vaatimuksia.

Puhdistettujakaan jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Tarkempaa ohjausta varten rakentajan / rakennuttajan on liitettävä rakennuslupahakemukseen selvitys / suunnitelma jätevesien käsittelystä.

34 § KATUALUEEN KAIVULUPA SEKÄ JOHTOJEN SIOITTAMINEN

Kunnan tai muun julkishallinnon hallitsemalla katu- ja tiealueella ja / tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen sekä johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on haettava erillinen lupa tienpitäjältä. Lupahakemukseen tulee liittää tarkempiirustukset (esimerkiksi detalji- ja mittapiirustukset) alueella olevista johdoista, laitteista ja rakenteista.

Lupaan on liitettävä ehdot kaivutyön suorittamisesta kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta ja mahdollisesti pilaantuneiden maiden käsittelystä ja alueen pikaisesta kuntoon saattamisesta sekä johtojen, laitteiden ja rakenteiden kartoittamisesta.

Rakennettaessa tulee huolehtia siitä, etteivät maanalaiset johdot sijoitu siten, että lähialueella sijaitsevien muiden johtojen kunnossapito vaikeutuu. Rakennushankkeen ryhtyvän on korvattava katualueelle syntyneet rakennusaikaiset vahingot.

Johtojen ja kaapeleiden sijoittamisesta vaadittavista luvista vesialueelle on määrätty vesilaisissa (VL luku3 § 3). Niissä tapauksissa, jolloin ei tarvita vesilain tarkoittamaa lupaa, sijoitusluvan myöntää rakennuslupaviranomainen. Vesialueelle tehdyistä sijoituspäätöksistä tulee antaa tieto alueelliselle ympäristökeskukselle ja merenkulkupiirille.

35 § ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ POHJAVESIALUEELLA

Jos polttoainesäiliö joudutaan sijoittamaan vedenhankintaa varten tärkeälle tai muulle vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella, tulee noudattaa kaksinkertaisen pidätyksen periaatetta (esim. kaksivaippainen säiliö sijoitettuna tiiviiseen suoja-altaaseen.) Sekä sisä- että ulkosäilytyksessä olevissa säiliöissä tulee olla myös vuotojen tarkkailu- ja hälytysjärjestelmä. Suoja-altaan tulee olla niin suuri, että vuototapauksessa vuotava öljy mahtuu kokonaisuudessaan suoja-altaaseen. Maanalaiset öljysäiliöt on pidettävä siinä kunnossa, ettei niistä aiheudu haittaa maaperälle tai pohjavesille.

Haitallisten aineiden kuten öljyn erotuksesta on huolehdittava. Autojen sekä muiden koneiden ja laitteiden huoltotilojen lattiakaivot tulee varustaa öljyn- ja hiekanerottimilla, jonka jälkeen jätevedet tulee johtaa viemäriin tai umpisäiliöön.

Pohjavesialueella olevien kiinteistöjen ajoteiden ja varsinkin pysäköintialueiden pintarakenteiden tulisi olla mahdollisimman vähän vettä läpäiseviä ja näiden alueiden pinnavedet on pyrittävä johtamaan kunnan sadevesiviemäriin tai pohjavesialueen ulkopuolelle esim. avo-ojien kautta.

Maalämpöjärjestelmän rakentamisessa luokitellulle pohjavesialueelle tulee ennen rakentamista varmistaa tarvitseeko järjestelmä vesilain mukaista lupaa.

36 § JÄTEHUOLTO

Jätehuollossa on noudatettava kunnallisia jätehuoltomääräyksiä.

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen suunnittelussa on huomioitava jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset.

Jätteiden keräysvälineet ja kompostit on sijoitettava paloturvallisesti siten, etteivät ne aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille eivätkä naapureille. Keräysvälineet ja kompostit tulee aidata tai muutoin suojata ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi.

Jätteiden aluekeräyspisteiden sijoittaminen katu- tai muulle yleiselle alueelle vaatii rakennusvalvontaviranomaisen luvan.

37 § ENERGIAHUOLTO, ENERGIATODISTUS JA -SELVITYS

Haettaessa maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaista rakennuslupaa uudisrakentamista varten energiatodistuksella osoitetaan rakennuksen arvioitu energiatehokkuus. Todistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankeen edetessä. Rakennus katsotaan otetuksi käyttöön, kun se on maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n 1 momentin mukaisesti

sa loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi. (Laki rakennuksen energiatodistuksesta 13.4.2007/487 5 §)

Jo rakennusta suunniteltaessa on otettava tavoitteeksi energiatehokas rakennus. Olennainen energiankulutukseen vaikuttava asia on rakennuksen koko ja lämmitettävä kuutiolavuus. Hyvällä suunnittelulla voidaan ”hukkaneliöt” karsia pois. Lisäksi rakennusten energiankulutusta voidaan tehokkaasti pienentää mm. yksinkertaisella muodolla, sopivalla sijoituksella, hyvällä eristävyydellä ja tiiviydellä sekä ilmanvaihtolaitteiston tehokkaalla lämmön talteenotolla.

Lämmitysenergian tuottamisessa tulisi hyödyntää nykytekniikan antamia mahdollisuuksia primäärienergian kulutuksen pienentämiseksi (esim. kaukolämpö, maalämpöpumppu, ilmalämpöpumppu, ilmavesilämpöpumppu, poistoilmalämpöpumppu, aurinkokeräimet jne.).

Energiaselvitykseen sisältyvä energiatodistus kertoo rakennuksen energiatehokkuuden. Energiaselvityksen tarkoituksena on kiinnittää huomio tulevan rakennuksen energiankulutukseen vaikuttaviin osatekijöihin ja mahdollisuuteen parantaa energiatehokkuutta ennakoivasti jo suunnitteluvaiheessa tehtävillä ratkaisulla.

Tulisijojen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että polttamisesta ei aiheutuisi haittaa naapureille savun, noen, hajun tms. johdosta. Rakennusten energiahuollossa olisi syytä varautua varalämmitysjärjestelmään.

VIII LUKU: PIHAMAAN RAKENTAMINEN

38 § SUUNNITTELUN PERIAATTEET

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että rakennuspaikasta tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä. Rakennusten ja pihan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon, ettei pihan käytöstä ja pintavesien johtamisesta aiheudu kohtuutonta haittaa naapurille.

Tonttia ei saa luiskata niin, että se lisää pintaveden virtausta naapurin puolelle. Luiskien kaltevuudet tonttien rajalla on sopeutettava luontevasti toisiinsa. Maanpinnan luonnollista korkeutta ei tonttien rajalla saa ilman erityistä syytä muuttaa.

Tontin pintavedet tulee johtaa katu- ja tienvarsiojiin, puisto-ojiin tai pintavesiviemäriin. Tonttia ei saa luiskata katu- ja muille yleisille alueille siten, että pintavedet virtaavat haittaa aiheuttaen jalkakäytävälle tai ajoradalle tai puistoihin ja muille yleisille alueille kuten parkkipaikoille. Tontin tasaus ja luiskaus on esitettävä asemapiirroksessa.

39 § PIHAMAAN KORKEUSASEMA

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

Pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapuritonttien, kadun ja muiden yleisten alueiden korkeusasemiin.

40 § TUKIMUURIT JA PENGERRYKSET

Mikäli pihamaata on tarpeen tasata, se on toteutettava pengertämällä tai tukimuureilla. Pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maainekset ja sade- ja pintavedet virtaa naapuritontin puolelle tai katualueelle.

Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin omistajan ja haltijan suostumusta. Erityisestä syystä rakennuslupaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajaan kiinni, vaikka tämä ei ole antanut suostumustaan.

41 § SADE- JA PINTAVESIEN JOHTAMINEN JA LUMEN VARASTOINTI

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

Pihamaa on rakennettava ja muotoiltava siten, etteivät tontin pintavedet aiheuta haittaa naapuritontin puolella. Mikäli pintavesiä ei ole mahdollista imeyttää tontilla, ne on johdettava yleiseen pintavesiviemäriin, erityistapauksessa avo-ojajärjestelmään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon.

Hulevesiviemäriverkoston toiminta-alueella kiinteistöllä syntyvät pintavedet tulee johtaa hulevesiviemäriverkoston.

Pintavesien poisjohtaminen sekä lumen varastointi on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa liikenneturvallisuudelle, kadun käyttäjille tai naapureille. Lumen kasaaminen ajoradalle on kielletty.

Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen pintavesijärjestelyn mikäli se alueen vesiolosuhteiden takia on välttämätöntä. Kadun avo-ojia ei saa täyttää ilman erillistä lupaa.

42 § TONTIN LIIKENNEJÄRJESTELYT JA AUTOPAIKOITUS

Tontin tai rakennuspaikan ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle. Autojen paikoitustiloja on varattava riittävästi kiinteistön tarpeisiin ja vieraspaikkoja varten.

Pelastuslaitoksen tikas- ja nostolava-autolla tulee olla vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Tontin pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on rakennettava riittävän väljinä ja kantavina sekä säilytettävä ajokelpoisina. Pelastustiet tulee aina merkitä asianomaisilla merkinnöillä.

43 § TONTIN AJONEUVOLIITTYMÄ

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai yleiselle tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä tienpitäjää kuultuaan sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Liittymän sijoittumisessa tulee huomioida liikenneturvallisuus.

Ajoneuvoliittymän rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluu tontin omistajalle tai haltijalle. Tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle kuuluu kadun peruskorjauksen yhteydessä myös liittymän rummun uusiminen, mikäli vanha rumpu ei ole tarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Rummun täytyy olla halkaisijaltaan vähintään 300 mm.

Ajoneuvoliittymän leveys asuinkiinteistöille saa olla enintään 6 metriä, ellei erityisestä syystä muuta johdu. Muulloin liittymän leveys määritellään rakennusluvan yhteydessä. Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue kumpaankin sivusuuntaan.

Liityttäessä yleiselle tielle tai alueelle, tulee tontin tai rakennuspaikan liittymälle saada tienpitäjän lupa erikseen. Liittymä on rakennettava lupaehtojen mukaisesti. Liittymä ei saa olla liaksi tielle tai tontille viettävä.

44 § AIDAT JA ISTUTUKSET

Tontin tai rakennuspaikan kadun vastaiselle rajalle voidaan istuttaa tai rakentaa kiinteä aita, ellei asemakaavassa toisin määrätä. Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa rakentamaan aidan rakennuspaikan ympärille.

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan, muodoltaan ja värittään sopeutua ympäristöön. Aita on sijoitettava kokonaan omalle tontille, elleivät naapurit sovi aidan sijoittamisesta rajalle. Kun aita rakennetaan kahden kiinteistön rajalle, tarvitaan kirjallinen sopimus raja-aidasta.

Rakennettava tai istutettava aita on sijoitettava tontille siten, ettei se aiheuta kohtuutonta haittaa naapuritontille, liikenneturvallisuudelle, kunnallistekniikan rakentamiselle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle.

Tonttien välisellä rajalla olevan aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat tontin omistajat tai haltijat puoliksi, ellei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli aidan sijoituksesta ja kustannusten jakoperusteesta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen. Katu- tai muuta yleistä aluetta vasten oleva aita on kokonaisuudessaan rakennuspaikan haltijan vastuulla.

Aidan tulee liittyä pihapiiriin. Vesistön rantavyöhykkeellä ei saa aidata siten, että katkaistaan rannan suuntainen jalankulku ja virkistysyhteys, ellei tämä ole esim. asema-kaava-alueen ulkopuolella kotieläinten laiduntamisen kannalta välttämätöntä.

Toimenpideluvan hakemisesta edellä aidan rakentamiseen on määrätty tämän rakennusjärjestyksen II luvussa.

45 § PIHAMAAN VAJAT, RAKENNELMAT JA LAITTEET

Vajat, rakennelmat ja laitteet kuten leikkimökit, varastot, puutarhamajat, kasvi-huoneet, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset ja -aitaukset ja muut vastaavat on sijoitettava kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapureille, rumenna ympäristöä eivätkä aiheuta palovaaraa.

Rakennusluvan tai toimenpideluvan hakemisesta edellä mainittuihin toimenpiteisiin on määrätty tämän rakennusjärjestyksen II luvussa.

IX LUKU: RAKENNUKSEN ELINKAARI

46 § RAKENNUKSEN KÄYTTÖIKÄ

Rakennuksen käyttöikä tulee olla rakennuksen käyttötarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja suunnitelman rakennuksen käyttöiän aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista.

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon liikuntarajoitteisten ja muiden vastaavien erityisryhmien edellyttämät vaatimukset.

47 § RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO JA KORJAAMINEN

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa siistissä kunnossa. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Rakennussuojelulailla tai asemakaavalla suojeltua sekä muuta kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennusta ei saa muuttaa, korjata tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

Rakennuksen kunnossapitoon ja korjaukseen on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

X LUKU: JULKINEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

48 § JULKINEN KYLÄ- JA KAUPUNKITILA

Julkisella kylä- ja kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka asemakaavassa on määritelty liikenne-, katu-, tori-, puisto- tai virkistysalueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Julkisen kylä- ja kaupunkitilan tulee täyttää hyvän elinympäristön, toimivuuden, viihtyvyyden, terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimukset.

49 § RAKENNELMAT JA LAITTEET

Julkiseen kylä- ja kaupunkitilaan sijoitettavien rakennelmien koon, rakenteen ja ulkoasun on oltava kaupunkikuvaan sopivia.

Jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava siten, etteivät ne haittaa kadun käyttöä sekä kunnossa- ja puhtaanapitoa eivätkä häiritse kaupunkikuvaa.

Siltojen ja melusteiden rakennussuunnitelmista on pyydettävä lausunto rakennusvalvontaviranomaiselta.

Valaisinpylväät, mastot ja suurehkot antennit sekä vastaavat erillislaitteet kuten mainospylonit on sijoitettava siten, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemakuvaa eivätkä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Laitteiden sijoittelussa mastoihin on eri toimijoiden pyrittävä mastojen yhteiskäyttöön.

50 § TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN

Luvanvaraisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen kaupunkitilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, jos ne eivät aiheuta vaaraa henkilö- tai muulle turvallisuudelle ja ovat paikallaan ja käytössä enintään kaksi viikkoa.

Tapahtuman jälkeen yleisöteltat ja muut vastaavat rakennukset ja rakennelmat on poistettava paikalta viipymättä ja tapahtuma-alue siistittävä. Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

Tapahtumien järjestäminen julkisessa kylä- ja kaupunkitilassa edellyttää kiinteistön haltijan ja viranomaisten lupia. Tapahtumasta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapurille tai naapurikiinteistöille eikä liikenneturvallisuudelle. Tapahtuma saattaa olla ympäristönsuojelulain mukaan luvan- tai ilmoituksenvaraista.

XI LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

51 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO

Tontit on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Tontti ja rakennuspaikka tulee muutoinkin tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Ympäristöä häiritsevää ulkovarastointia ei sallita.

Ympäristöä häiritsevien ulkovarastojen ympärille on istutettava tai rakennettava aita.

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

Liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat on pidettävä asianmukaisessa kunnossa siten, että ne täyttävät hyvän kylä- ja kaupunkikuvan ja viihtyisyyden sekä toimivuuden vaatimukset.

52 § KONEIDEN JA LAITTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA VARASTOINTI

Käytössä olevien ajoneuvojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien tavaroiden säilytykseen tontilla on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asemakaava-alueella sijaitsevaa asuinrakennuksen tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan toimintaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin.

Käytöstä poistettuja ajoneuvoja, koneita ja laitteita tai muita vastaavia tavaroita ei tule säilyttää asuintontilla lainkaan.

53 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN VALVONTA

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennettua ympäristöä ja julkista kylä- ja kaupunkitilaa suorittamalla tarkastuksia ja katselmuksia kulloinkin erikseen päättä-

minään ajankohtina. Katselmuksien ajankohdista tiedotetaan niin kuin kunnallisista ilmoituksista on määrätty.

Havaituista puutteellisuuksista voidaan kunnossapitovelvollisille antaa korjauskehoitus ja määräaika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava. Mikäli laiminlyöntejä ilmenee, on rakennusvalvontaviranomainen velvollinen ryhtymään maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyihin pakkotoimenpiteisiin.

XII LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

54 § PILAANTUNEET MAAT RAKENTAMISESSA

Rakennusluvan hakijan on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja liitettävä tämä selvitys rakennuslupa-asiakirjoihin. Lupa-asiakirjoihin on liitettävä myös selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantuneisuuden johdosta.

Mikäli rakennuspaikan maaperä on todettu pilaantuneeksi, alue on kunnostettava ja maaperä vaihdettava tarpeellisilta osiltaan. Pilaantuneiden maiden käsittelyssä on noudatettava jätelakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä. Maarakentamisessa ei saa käyttää pilaantuneita aineksia.

55 § RAKENTAMINEN KAIVOSALUEELLA

Kaivostoiminta saattaa aiheuttaa rajoituksia toiminnan jälkeiselle maankäytölle. Eri-tyisesti näitä rajoituksia voi olla tarpeen asettaa louhosalueille sortumavaaran johdosta ja sivukivi- ja rikastushiekka-alueille. Rakentamista ei saa sijoittaa siten, että rakennus altistuu entisen kaivosalueen sortumavaaralle tai alue ei muutoin täytä rakennuspaikalle asetettuja vaatimuksia.

56 § RAKENNUSOIKEUS ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Rakennusoikeudesta asemakaava-alueella Raahen Seutukunnan alueen kunnissa määrätään yleensä asemakaavassa. Mikäli asemakaavassa ei rakennusoikeutta ole määrätty, määräytyy se seuraavien perusteiden mukaisesti;

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen rakennuksen. Rakennuspaikalle saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä myymälä- ja muita liiketiloja.

Rakennuksen korkeus

Katurajaan tai kadun puoleiseen rakennusrajaan rakennetun rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin 2/3 katu- tai rakennusrajan etäisyydestä ka-

dun vastakkaisella puolella olevaan katu- tai rakennusrajaan. Rakennuksen korkeus saa kuitenkin olla enintään 9 metriä, paitsi teollisuus- ja varastotonteilla 15 metriä.

Mikäli rakennuksen suurin sallittu korkeus katujen kulmauksessa määräytyy erilaiseksi kulman kummallakin puolella, saadaan suurempaa korkeutta käyttää pienempää korkeutta edellyttävän kadun varrella enintään 12 metrin matkalla katu- tai rakennusrajojen leikkauspisteessä.

Tontin sisällä olevan rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin sen rakennuksen korkeus, joka b) -kohdan mukaan saadaan rakentaa lähinnä olevan kadun varrelle.

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennuksen harjakorkeuden tulee olla matalampi kuin päärakennuksen.

Etäisyydet

Milloin kaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen rajan puoleinen korkeus, kuitenkin vähintään neljä metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi rajaan tai lähemmäksi rajaa, ellei siitä ole naapurille huomattavaa haittaa tai tämä on antanut suostumuksensa. Rakennettaessa alle 4 m:n etäisyydelle rakennuspaikan tai tontin rajasta tulee huomioida paloturvallisuutta koskevat määräykset. (Poikkeuksena on II LUKU Vähäinen rakentaminen.)

Samalla tontilla olevien rakennusten keskinäisen etäisyyden on oltava vähintään korkeamman rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus, kuitenkin vähintään 4 metriä.

Rakennusoikeus

Tässä kohdassa myöhemmin määritellyistä rakennusoikeuden määräytymisperusteista poiketen, niiden Raahen keskikaupungin alueella voimassa olevien vanhojen asemakaavojen osalta, joilla rakennusoikeutta ei ole määritelty, noudatetaan nykyisin käytössä olevia rakennusoikeuden määräytymisperusteita niin kauan kun asemakaavat on uudistettu. Näillä alueilla rakennusoikeus määräytyy vuoden 1963 rakennusjärjestyksen perusteella.

AR rivitalo, AO omakotitalo tai AT maatilán talouskeskus

Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR), omakotitaloa (AO) ja maatilán talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 prosenttia. Rakennusten kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

AV asunto- ja kasvitarharakennus ja MK kasvitarha-alue

Asunto- ja kasvitarharakennusta (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla

vähintään 5000 neliometriä. Asuinrakennusten kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa kasvihuoneita ja talousrakennuksia sekä yhden asunnon kutakin rakennuspaikan 2500 m² kohden.

LH, AM, LM moottoriajoneuvojen huoltoasema

Moottoriajoneuvojen huoltoaseman (AM, LM, LH) rakennuspaikan on oltava vähintään 2000 m². Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 30 prosenttia sen pinta-alasta.

Y yleinen rakennus

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

AK asuinkerrostalo, AL liikerakennus, ALK liike- ja asuinkerrostalo

Asuinkerrostaloa (AK), liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuinkerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

T teollisuus- tai varastorakennusten rakennuspaikka

Teollisuus- tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-alaa tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

57 § LIITELUETTELO

LIITE 1 Lupatyypit

LIITE 2 Raahen kaupunki: tutkimuksellisesti ja suojellisesti mielenkiintoiset alueet (kajoamislupaa edellyttävät alueet)

LIITE 3 Lyhennysjäljennös 1.2.1963 vahvistetusta Raahen kaupungin rakennusjärjestyksestä 51 §

58 § RAKENNUSJÄRJESTYSTÄ TUKEVAT ASIAKIRJAT

Tätä rakennusjärjestystä tukevat kartat erityisistä luonto- ja kulttuurimaisema-alueista, jotka ovat mainittuina maakuntakaavassa.

Rakennusjärjestyksen voimaantulo

59 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo xx.xx.2020

Raahen kaupunginvaltuusto hyväksynyt xx.xx.202x
Siikajoen kunnanvaltuusto hyväksynyt xx.xx.202x

Tämä rakennusjärjestys on tullut voimaan xx.xx.202x sen jälkeen, kun valtuusto on sen hyväksynyt ja kun se lainvoiman saaneena on kuulutettu tulevaksi voimaan.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan;

Raahen kaupunginvaltuuston ja Siikajoen kunnanvaltuuston xx.xx.20xx hyväksymä rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen valvonta

60 § Rakennusjärjestyksen valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen noudattamisen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennusjärjestys

Raahen kaupunki ja Siikajoen kunta

LIITE 1

R rakennuslupa, T toimenpidelupa, I ilmoitus

Lupamenettely:	Asemakaava-alue	Muu alue
Rakennelma		
Katos, vaja tms. 10-25 m ² (2 kpl/rakennuspaikka)	T	I
Katos, vaja tms. yli 25 m ² (2 kpl/rakennuspaikka)	T	T
Auto/konekatos	R	R
Jätevesijärjestelmä	T	T
Yleisörakennelma, yli 2 vko	T	T
Liikuteltava laite		
asuntovaunu tai laiva yli 2 vko	T	T
saunalautta tms.	R	R
Erillislaitte		
Muistomerkki tms. yli 1,5 m korkea	T	T
Masto, piippu, antenni tms yli 15? m	T	T
Tuulivoimala alle 15 m	T	I
Tuulivoimala yli 15 m	R	R
Vesirajalaite	T	T
Laituri alle 15 m ² (1 kpl/omarantainen tontti)	-	-
Säilytys- tai varastointialue	T	T
Julkisivutoimenpide		
kattomuodon muutos	T	T
julkisivumateriaalin tai -värin muutos *)	-	-
Mainostoimenpide		
mainostaulu yli 3 m ²	T	T
Aitaaminen		
raja-aita tai -muuri, yli 1,2 m	T	-
raja-aita tai -muuri, yli 1,8 m	T	T

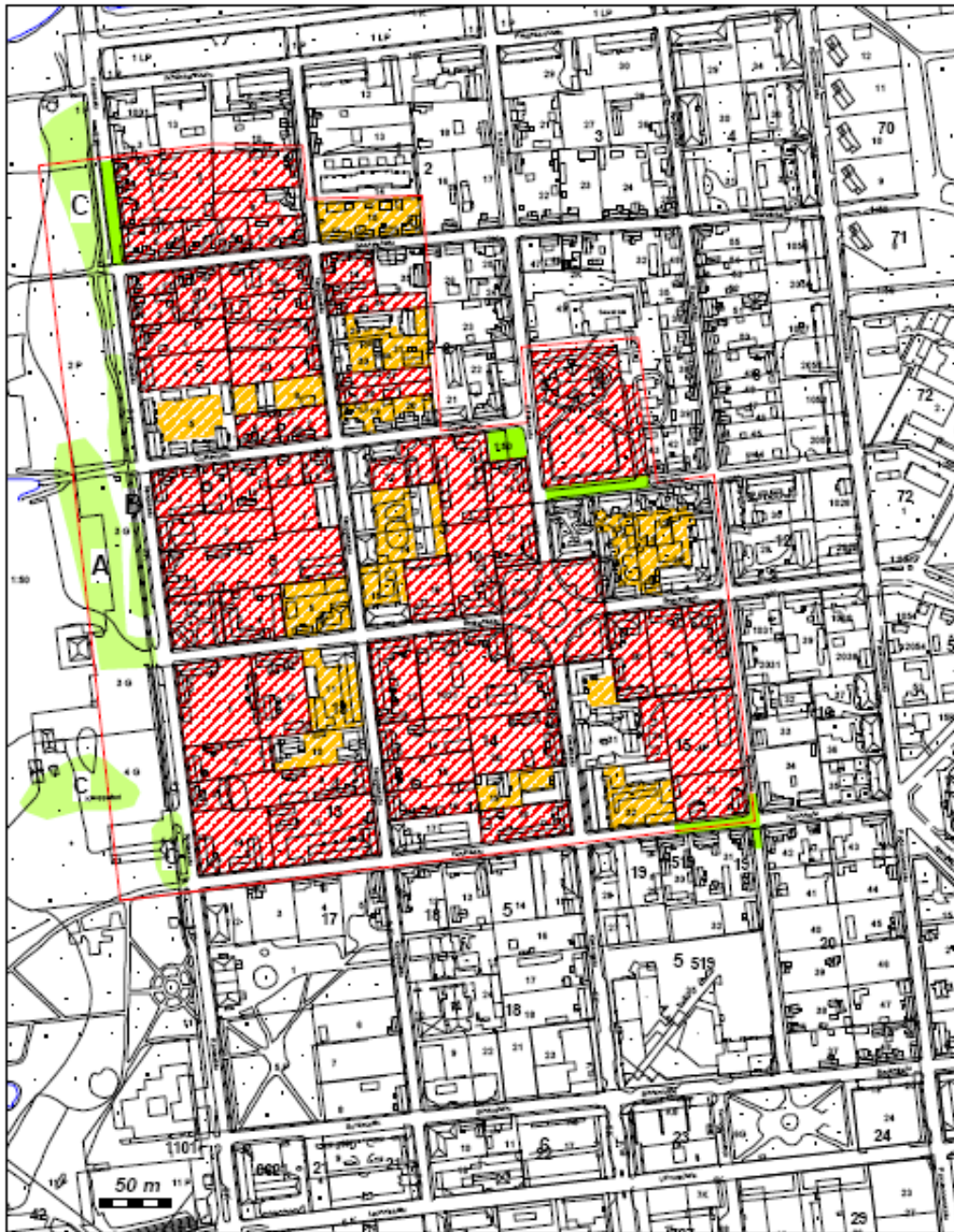
Rakennusjärjestys Raahen kaupunki ja Siikajoen kunta

Huoneistojärjestely		
asuinkuoneiston yhdistäminen tai jakaminen	T	T
Maalämpö **)	T	T
Aurinkopaneelit		
yli 10 m ²	T	-
yli 100 m ²	T	T

*) Julkisivumateriaalin ja -värin muuttamisessa on otettava huomioon tonttia mahdollisesti koskeva rakennustapaohje, vapautus ei koske suojeltuja rakennuksia

**) Maalämpöjärjestelmän rakentamisessa luokitellulle pohjavesialueelle tulee ennen rakentamista varmistaa tarvitseeko järjestelmä lisäksi vesilain mukaisen luvan.






LIITE 2: TUTKIMUKSELLISESTI JA SUOJELULLISESTI MIELENKIINTOISET ALUEET



RAAHE

Karttopohja © Raahen kaupungin tekninen palvelukeskus

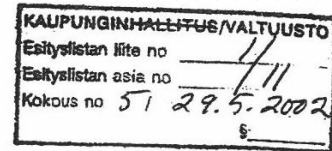
Tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoiset alueet

- | | | |
|--|---|---|
| <p>Museovirasto/RHO/
T.Mökkönen 2001</p> | <p> = 1. luokka
  = 2. luokka
  = Seurattavat katu-
alueet</p> | <p> = Mielenkiintoiset ranta-alueet
 A = satama-alue, B = laivan
veistämö ja C = ranta-aittoja
  = Inventointialueen raja</p> |
|--|---|---|

LIITE 3

RAAHEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Lyhennysjäljennös 1.2.1963 vahvistetusta



Rakennusoikeus asemakaava-alueella

51 §

Kaupungin alueella on, mikäli ei tontin rakennusoikeutta ole asemakaavassa määrätty, noudatettava tämän pykälän määräyksiä.

Tontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/3 tontin pinta-alasta, kuitenkin siten että, tontin tehokkuusluku saa olla enintään 0,6, paitsi teollisuus- ja varastotonteilla 1,0.

Katurajaan tai kadun puoleiseen ulkoiseen rakennusrajaan rakennetun rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin 2/3 katu- tai rakennusrajan etäisyydestä kadun vastakkaisella puolella olevaan katu- tai rakennusrajaan. Rakennuksen korkeus saa kuitenkin olla enintään 9 metriä, paitsi teollisuus- ja varastotonteilla 15 metriä.

Tontin sisällä olevan rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin sen rakennuksen korkeus, joka 3 metrin mukaan saadaan rakentaa lähinnä olevan kadun varrelle.

Mikäli rakennuksen suurin sallittu korkeus katujen kulmauksessa määräytyy erilaisiksi kulman kummallakin puolella, saadaan suurempaa korkeutta käyttää pienempää korkeutta edellyttävän kadun varrella enintään 12 metrin matkalla katu- tai rakennusrajojen leikkauspisteestä.

Samalla tontilla olevien rakennusten keskinäisen etäisyyden on oltava vähintään 1,5 kertaa korkeamman rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus, kuitenkin vähintään 6 metriä. Erityisestä syystä maistraatti voi kuitenkin, mikäli rakennusasetuksen 84 §:n 2 momentin säännökset eivät ole esteenä, sallia rakennusten sijoittamisen samalla tontilla lähemmäksi toisiaan.

Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 3/4 rakennuksen sallitusta suurimmasta korkeudesta, kuitenkin vähintään 6 metriä. Tämän määräyksen estämättä saadaan rakennus rakentaa naapuritontin rajaan ulottuvaksi 12 metrin matkalla katurajasta tai kadun puoleisesta rakennusrajasta. Niin ikään saadaan rakentaa naapuritontin rajalle, jos rakennus rakennetaan yhteen naapuritontin rakennukseen ja maistraatti katsoo rakennusten tällaisten sijoittamisen soveltuvan korttelin tarkoituksenmukaiseen rakentamiseen.