

YLIKIIMINGIN KUNTA

RAKENNUSJÄRJESTYS

Hyväksytty: Kunnanvaltuusto 14.11.2001 § 69

Uusi Oulun kaupunginvaltuusto 12.11.2012 § 15, saatettu voimaan uudelle Oululle 1.1.2013 alkaen.

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1. SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Ylikiimingin kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

1.2. RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on valvontalautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1. TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Luvan / ilmoituksen tarve

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, enintään 20 / 40 (asuminen / maatalous) m²:n suuruisen lämpöeristämättömän, kevytrakenteisen ja tulisijattoman talousrakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Hirsirunkoinen rakennus katsotaan kevytrakenteiseksi silloin kun hirren paksuus on enintään 50 mm. Enimmäispaksuutta ei sovelleta latomaisesti toteutettuihin rakennuksiin.

Ilmoitus on tehtävä vähintään 14 päivää ennen rakentamisen aloittamista.
(Katso kohta 2.2.)

2.2. TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan osa-alueilla seuraavasti:

1 = voimassa oleva asemakaava-alue

2 = muut alueet

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA X
ILMOITUS TEHTÄVÄ O

Toimenpide:	Kunnan osa-alue	
	1	2
1) Rakennelma (rakentaminen)		
- katos (alue 1) < 2 m ² ja (alue 2) < 20 m ²	O	O
- katos (alue 1) > 2 m ² ja (alue 2) > 20 m ²	X	X
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)		
- urheilupaikka	X	O
- kokoontumispaikka	X	O
- asuntovaunualue tai vastaava	X	X
- katsomo	X	O
3) Erillislaitte (rakentaminen)		
- masto	X	X
- piippu	X	X
- varastointisäiliö	X	X
- muistomerkki	O	O
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	X	X
4) Vesirajalaitte (rakentaminen)		
- suurehko laituri > 10 m	X	O
5) Julkisivutoimenpide		
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	X	X
- kattomuodon tai sen värityksen muuttaminen	X	X
- ulkoverhouksen värityksen muuttaminen	O	-
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	O	-
- ikkunajaon olennainen muuttaminen	O	-
6) Mainostoimenpide		
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa	X	-
7) Aitaaminen (rakentaminen)		
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri		
- korkeus < 1 m	O	-
- korkeus > 1 m	X	O

1-7 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta (pääpiirustus ja asemapiirros).

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 mom).

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom).

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

3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1. RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Maisema ja luonnonympäristö

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

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

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

Oleva rakennuskanta

Uudisrakennuksen on sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, ulkomateriaalinsa ja –väriensä puolesta sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota.

3.2. YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Ympäristön hoito

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

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

Ympäristön valvonta

Valvontalautakunta valvoo rakennetun ympäristön ja rakennuspaikkojen kuntoa ja siisteyttä pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Katselmusten ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja –haltijoille lautakunnan päättämällä tavalla.

Rakennusten, rakennelmien ja piha-alueiden kuntoon ja ulkonäköön liittyvien, ympäristökuvaan vaikuttavien puutteiden johdosta rakennus- ja ympäristölautakunta voi antaa huomautuksia ja ryhtyä muihin lain tai asetuksen mukaisiin toimenpiteisiin.

Valvontalautakunta voi antaa ympäristöä koskevan katselmuksen pitämisen valitsemiensa katselmuksen pitäjien tai viranhaltijan tehtäväksi.

3.3. AITAAMINEN

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

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

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

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

3.4. PIHA-ALUE / PIHAMAA

Pihamaan korkeusasema.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

3.5. OSOITEMERKINTÄ

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

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1. RAKENNUSPAIKKA

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä liitekartassa

Nro 1 osoitetulla osayleiskaavoitetulla ja sen ulkopuolisella alueella rakennuspaikan on pinta-alaltaan oltava vähintään 5.000 m², mikäli osayleiskaavassa ei muutoin määrätä. Jos rakennus voidaan liittää yleiseen viemäriverkostoon tulee rakennuspaikan pinta-alan olla vähintään 3.000 m².

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa valtuuston hyväksymä osayleiskaava, jossa tonttikoko on määrätty.

4.2. RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei osayleiskaavassa toisin määrätä.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Maatalouskäytössä olevalle maatilalle saa, sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, rakentaa talouskeskuksen yhteyteen enintään kaksi asuinrakennusta.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä rakennusten tai asuntojen lukumäärästä on määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilalan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1. KASVILLISUUDEN SÄILYTTÄMINEN

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

5.2. RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

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

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 20 metriä ja tulvavahingolle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään 1 metri ylintä havaittua tulvaveden rajaa korkeammalla, kuitenkin enintään 20 m²:n saunarakennuksen saa sijoittaa 15 m:n etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

5.3. RANTAVYÖHYKKEET, JOILLA EI OLE SUUNNITTELUTARVETTA

Sen lisäksi, mitä laissa ja asetuksessa on säädetty, liitekartassa nro 2 osoitetuilla rantavyöhykkeillä rakentaminen on sallittua ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Määräys on voimassa enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole, kuitenkin enintään kuusi (6) vuotta. Tätä määräyksen voimassaoloaikaa voidaan jatkaa erillisellä päätöksellä enintään kuusi (6) vuotta kerrallaan.

6. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

Talousveden riittävyys

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

Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittelyssä ensisijainen vaihtoehto on aina liittyminen yleiseen viemäriin. Mikäli tämä ei ole mahdollista, on noudatettava seuraavia periaatteita:

- 1) Tärkeillä tai muilla vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla jätevedet on johdettava asianmukaiseen käsittelyyn pohjavesialueen ulkopuolelle tai mikäli tämä ei erityisen painavista syistä ole mahdollista kaikki jätevedet on koottava tiiviiseen jätevesisäiliön ja kuljetettava asianmukaiseen käsittelyyn muualle.
- 2) Minimissään 50 m leveällä vyöhykkeellä vesistöjen rannalla tai muualla tulvauhan alaisella alueella kaikki jätevedet on koottava tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetettava asianmukaiseen käsittelyyn muualle. (Erityistapauksissa laimeimpien pesuvesien maaperäkäsittely voidaan hakemuksesta sallia n. 30 m:n etäisyydellä vesistöstä).

1 ja 2 kohdassa mainittujen alueiden ulkopuolella kaikille jätevesille on rakennettava asianmukainen saostussäiliö ja maaperäkäsittely. Tarkempaa ohjeistusta varten rakentajan on rakennuslupahakemuksen oheen liitettävä selvitys / suunnitelma jätevesien käsittelystä. Liitekartassa 2 osoitetuille rantavyöhykkeille (kohta 5.3) ei sallita vesikäymälöiden rakentamista.

Eritysmääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

Tärkeillä ja muilla vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa katollisella suoja-altaalla. Teollisuusalueilla ei sallita sellaista uutta toimintaa, joka varastoi tai käyttää toiminnassa pohjavedelle vaaraa aiheuttavia aineita tai kemikaaleja.

7. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

8. ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Rakennusoikeus

Mikäli asemakaavassa ei ole merkitty tonttitehokkuuslukua, noudatetaan seuraavia prosentti- (%) ja neliömetri- (m²) määriä:

Asuntokerrostaloa (AK) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 %. Liikerakennusta (AL) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 40 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 % rakennuspaikan pinta-alasta.

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

Moottoriajoneuvojen huoltoaseman (AM, LM) rakennuspaikan on oltava vähintään 2.000 m². Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 30 % sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon, ei kuitenkaan moottoriajoneuvojen huolto- tai säilytystilojen ala- tai yläpuolelle. Rakennuspaikalle saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä myymälä- tai muita liiketiloja.

Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Teollisuus- tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2.000 m². Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 % ja kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa.

Loma-alueen (RL) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria ja loma-asuntoalueen (RH) rakennuspaikan pinta-alan vähintään 1.000 m². Rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla enintään 10 % sen pinta-alasta.

Valtuuston 14.11.2001 § 69 päätöksen mukaiseksi todistan

Ylikiimingissä 17.12.2001

Sirkka Ylivero
kunnansihteeri