

OULUN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS, PERUSTELUTEKSTI**YLEISTÄ**

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöönsä, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittämistä sekä muita niihin verrattavia paikallista rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan kunta voi ELY-keskusta kuultuaan osoittaa rakennusjärjestyksessä alueen, jolla saman lainkohdan rantarakentamista koskeva rajoitus ei ole voimassa. Edellytyksenä on, että alueelle ei ole sen sijainnin johdosta odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. Tämä määräys voi olla voimassa kerrallaan enintään kuusi vuotta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita saman lainkohdan 1 momentin 1–10 tai 12 kohdassa tarkoitettuun toimenpiteeseen, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan ilmoituksen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä tiettyjen toimenpidelupaa normaalisti vaativien toimenpiteiden osalta, että ne voidaan vapauttaa luvanvaraisuudesta kunnassa tai sen osa-alueella. Vapautettavaa toimenpidettä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä.

Kuntaliitoksen johdosta päätettiin rakennuslautakunnan päätöksellä 19.9.2012 § 132, että Oulun alueelle laaditaan uusi koko kuntaa koskeva rakennusjärjestys ja samalla vanhojen kuntien rakennusjärjestykset lakkautetaan. Tällä hetkellä Oulussa on voimassa kuusi rakennusjärjestystä,

kunkin vanhan kunnan alueella omansa, eli Oulun kaksi (Ylikiimingin alueella oma ja kanta Oulussa oma), Kiimingin, Haukiputaan, Ylikiimingin ja Yli-lin rakennusjärjestykset. Rakennuslautakunta on päättänyt 27.10.2012, että vanhat rakennusjärjestykset ovat voimassa siirtymäajan siihen saakka, kunnes uusi rakennusjärjestys laaditaan koko Oulun alueelle.

Rakennusjärjestystä on laadittu ja kirjoitettu rakennusvalvonnan sisäisessä työryhmässä, jonka jälkeen rakennusjärjestysluonnos on käyty läpi yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden eri yksiköiden yhteisessä työryhmässä. Mukana ovat olleet edustajat yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen asemakaavoituksesta, yleiskaavoituksesta, katu- ja viherpalveluista sekä rakennusvalvonnasta ja Oulun seudun ympäristötoimesta. Molemmissa työryhmissä on ollut edustettuna alusta asti asiantuntijoita kaikkien yhteen liittyneiden kuntien alueelta. Oulun eri kaupunginosien erityispiirteet on siten otettu huomioon uudessa rakennusjärjestyksessä.

Uusi rakennusjärjestys on laadittu edellä mainitut seikat huomioon ottaen. Rakennusjärjestyksessä on pyritty korostamaan paikallisista oloista johtuvia sääntelytarpeita. Oulussa tällaisia alueita on muun muassa Oulunsalon lentokenttäalue, sekä erilaiset ranta-alueet kuten meri-, järvi- ja jokialueet. On huomattava, että maankäyttö- ja rakennuslain, oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja asemakaavan, sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät aina rakennusjärjestyksen määräysten edelle. Rakennusjärjestyksen soveltamisala on siten verraten pieni. Rakennusjärjestyksellä on edellä mainitun lisäksi pyrittykin täyttämään sellaisia sääntelytarpeita, joita on havaittu puuttuvan kaavoista ja muista määräyksistä. Rakennusjärjestyksessä on määritelty suunnittelutarvealueet Oulun alueelle. Suunnittelutarvealueet koskevat pääsääntöisesti kaavoittamattomia alueita joihin kohdistuu rakennuspainetta nyt ja tulevaisuudessa.

PYKÄLÄKOHTAISET PERUSTELUT

2 YLEISTÄ TIETOA RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITTEISTA JA RAKENNUSVALVONNAN ORGANISAATIOSTA

1 §

Pykälässä säädetään rakennusjärjestyksen tavoitteista. Rakennusjärjestyksen tehtävänä on osaltaan edistää Oulun kaupungin omaleimaisuuden ja monimuotoisuuden säilyttämistä. Tavoitteena on tukea suunnitelmallista ja korkealaatuista rakentamista sekä turvallisen ja kestävä elinympäristön toteuttamista. Pykälässä on lisäksi mainittu maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n 4 momentista johtuva soveltamisjärjestys, eli rakennusjärjestys tulee noudatettavaksi ainoastaan mikäli laissa, asetuksessa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin säädetty tai määrätty.

2 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 21 §:n mukaan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla *rakennustarkastaja*. Jos tehtävien hoitamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, kunnilla voi olla yhteinen rakennustarkastaja. Kunta voi myös antaa rakennusvalvontatehtävän sopimuksen nojalla

toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi. Rakennustarkastajalta vaadittavasta kelpoisuudesta säädetään tarkemmin asetuksella. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kuntalaisissa säädetään. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

Oulun kaupungissa rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii Oulun kaupungin rakennuslautakunta. Oulun kaupungin rakennustarkastajana toimii rakennusvalvonnan johtaja. Rakennuslautakunta voi siirtää toimivaltaa alaiselleen Oulun rakennusvalvonnan viranhaltijalle, lukuun ottamatta hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevia asioita. Oulussa toimivaltaa delegoidaan viranhaltijoille rakennuslautakunnan kulloinkin päättämien delegointisäännösten mukaisesti.

3 §

Pykälässä rinnastetaan asemakaava-alueen ulkopuolella oleva rakennuspaikka tonttiin. Tällä selvennetään rakennusjärjestyksen kirjoittamista, ja rakennusjärjestyksen tonttia koskevat määräykset koskevat soveltuvin osin rakennuspaikkoja asemakaava-alueen ulkopuolella. Pykälässä rinnastetaan myös tontin haltija ja tontin omistaja, siten, että rakennusjärjestyksen tontin omistajaa koskevat määräykset koskevat soveltuvin osin myös tontin haltijaa. Esimerkiksi rakennuksen ympäristön siistimisvelvoite voidaan kohdistaa siten myös tontin omistajan sijasta tontin haltijaan.

2 RAKENTAMISTAPAOHJEET, SUUNNITTELUN OHJAAMINEN JA YMPÄRISTÖN HOITO

4 §

Pykälässä säädetään, että rakennuslautakunta voi antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamis- tai korjaustapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin olosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista. Nimensä mukaisesti kyseessä olevat ohjeet ovat ohjeluontoisia, ellei niitä ole erikseen kaupunginvaltuuston päätöksellä määrätty velvoittavaksi, tai elleivät ne ole osa hyväksyttyä asemakaavaa.

5 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 §:n mukaan rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista; rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin sekä rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa. 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava mm. rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan. 21 §:n mukaan rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla rakennustarkastaja.

Pykälässä säädetään menettelytavoista, joiden avulla voidaan edistää lain tarkoittaman rakennusvalvontaviranomaisen ohjaus- ja neuvontatehtävän hoitamista. Suunnittelun aloituskokouksen avulla ohjataan paritaloa suuremman rakennushankkeen laatua ja varmistetaan suunnittelusta vastaavien henkilöiden kelpoisuus. Pykälä antaa rakennusvalvontaviranomaiselle mahdollisuuden näissä hankkeissa edellyttää myös yksityiskohtaisen tontinkäyttösuunnitelman laatimista ja hyväksyttämistä ennen rakennusluvan hakemista.

Lisäksi pykälässä on maininta pientalojen rakentajille ja suunnittelijoille järjestettävistä vapaaehtoisista laadunohjaustapahtumista ja niiden tarkoituksesta.

6 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 2 momentin mukaan rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 a–117 g:ssä on säädetty rakenteiden lujuudesta ja vakauudesta, paloturvallisuudesta, terveellisyydestä, käyttöturvallisuudesta, esteettömyydestä, meluntorjunta ja ääniolosuhteista, sekä energiatehokkuudesta.

Pykälässä on määräykset siitä, että rakennus tulee suunnitella ja rakentaa lain asettamien vaatimusten mukaisesti, ja rakennuksen käyttöiän vaatimalla tavalla, ja että rakentamisessa on muutoinkin otettava huomioon laissa asetetut vaatimukset.

Pykälän mukaan rakentamisen riskittömyyden varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia hankkeen vaatavuustason mukaisen kosteudenhallintasuunnitelman laatimista.

Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja aikataulutetun suunnitelman rakennuksen käyttöiän aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista. Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja kierrätettävyydestä on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

7 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 e §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä: rakennuksen sekä sen kulkuväylien ja hygieniatilojen mitoituksesta; tasoeroista; kokoontumistiloista ja majoitustiloista.

Rakennusjärjestyksen määräyksellä halutaan osalta edistää lain asettamia vaatimuksia esteettömästä ympäristöstä ja sen asettamista vaatimuksista rakentamiselle ja ympäristölle.

8 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun

tarkoitus.

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n mukaan rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Kunnan määräämä viranomainen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Jollei korttelialueen järjestelystä ole määrätty asemakaavassa tai rakennusluvassa ja alueen järjestely huomattavasti haittaa maankäytön järjestämistä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä sen käyttöä koskevasta uudelleenjärjestelystä ja kuntoon saattamisesta (*korttelialueen järjestely*). Edellytyksenä määräyksen antamiselle on, ettei järjestely ole kiinteistön omistajalle ilmeisen kohtuuton.

Tonttia tai rakennuspaikkaa ei saa käyttää niin, että sen rakennusluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat. Rakennusluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina.

Maankäyttö- ja rakennuslain 168 §:n mukaan kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen tulee terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen tulee sopeutua ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 169 §:n mukaan varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta.

Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

Pykälässä on säädetty laissa asetetusta velvollisuudesta pitää rakennettu ympäristö siistissä ja asianmukaisessa kunnossa, sekä rakennuslautakunnan mahdollisuuksista puuttua mahdollisiin laiminlyönteihin, jolloin ensisijaisena keinona on kehottaa tontin omistajaa saattamaan ympäristö asianmukaiseen ja siistiin tilaan. Tarvittaessa rakennuslautakunta voi asianosaista kuultuaan ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisiin pakkotoimenpiteisiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkina- ja rakennusvalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tämän lain mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös rakennukseen tai huonetiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu toimivalta kuuluu 13 a luvun mukaisissa hulevesiä koskevissa asioissa kunnan määräämälle monijäseniselle toimielimelle.

Markkina- ja rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus kaupassa, varastossa sekä maahantuojan ja valmistajan tiloissa saada rakennustuote, sen valmistukseen liittyvät ja muut asiakirjat sekä tuotteen arvioimiseksi tarpeellinen muu aineisto nähtäväksi. Tällä viranomaisella on myös oikeus tehdä markkina- ja rakennusvalvontaan liittyviä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Pykälässä säädetään, että rakennusjärjestyksen mukaisten asioiden valvominen kuuluu rakennuslautakunnalle ja sen alaisille viranhaltijoille. Pykälän mukaan havaituista puutteista tai laiminlyönneistä tulee antaa kunnossapitovelvolliselle korjauskehoitus sekä ilmoitettava määräaika, mihin mennessä korjaukset tai asetetut toimenpiteet on suoritettava. Mikäli määrättyjä toimenpiteitä ei ole tehty niille asetetussa määräajassa, on rakennuslautakunnalla mahdollisuus asianosaista kuultuaan ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisiin pakkotoimenpiteisiin.

10 §

Pykälässä säädetään lumen varastoinnista, koska laissa ei ole erikseen säännöksiä lumen varastoinnista, ja asiasta on katsottu tarpeelliseksi antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä. Asia koskee etenkin tiiviisti rakennettuja asuinalueita, joissa tilaa lumen varastointiin on rajallisesti. Säännös koskee kuitenkin koko kunnan aluetta. Pykälän mukaan lumen varastoinnin tulee tapahtua tontilla. Tontin käytön suunnittelussa on varattava riittävästi tilaa lumen varastointia varten ja osoitettava säilytyspaikat asemapiirroksessa. Lumi tulee varastoida siten, ettei varastoinnista aiheudu vaaraa tai haittaa. Tontille tai jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit on tarvittaessa poistettava. Tontin sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaina.

11 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 2 momentin mukaan kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidamisessä on otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus.

Pykälän mukaan rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa perusteetta johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Lain nojalla tai asemakaavalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa, käyttää tai korjata niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan korjaamista koskevaa rakennuslupaa käsitellessään edellyttää hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta. Suojeltujen tai muuten arvokkaiden rakennusten korjaushankkeista tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennuksen korjaamisen tavoitteena tulee olla energiatehokkuuden parantamisen lisäksi vaurio- ja terveyshaittariskin vähentäminen. Korjattavien rakennusten rakenteet sekä niiden kunto ja toimivuus tulee selvittää ennen korjausten suunnittelua riittävän perusteellisin tutkimuksin. Korjausten yhteydessä tulee arvioida korjausten vaikutus rakenteiden kosteus- ja lämpötekniiseen toimintaan mallintamalla, laskelmin tai muulla luotettavalla menetelmällä. Laadun toteutuminen tulee varmistaa mittaamalla tai muulla luotettavalla tavalla.

Rakennuksen korjaamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen. Rakennuksen korjaamisessa on noudatettava ympäristönsuojelumääräyksiä.

12 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma, maantielain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (*purkamisilmoitus*). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaan jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakennuslupahakemuksen saatuaan tiedottaa siitä kunnanhallitukselle ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Pykälässä on säädetty edellä mainituista lain velvoitteista johtuvista purkamiseen liittyvistä

asioista, sekä purkamisessa syntyvän jätteen asianmukaisesta käsittelemisestä, sekä purkamisesta aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta. Lisäksi pykälässä säädetään maaperän saastuneisuuden selvittämisestä siltä varalta, että maaperään on kohteen käyttöhistoria huomioon ottaen saattanut joutua vaarallisia tai haitallisia aineita tai ongelmajätettä.

3 RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ, JOTKA KOSKEVAT KOKO KUNNAN ALUETTA

13 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Pykälässä on annettu lakia yksityiskohtaisempia ja tarkempia säännöksiä rakentamiselle asetettavista yleisistä edellytyksistä. Säännöksessä kiinnitetään erityistä huomiota tontin luonnonolosuhteiden säilyttämiseen ja huomioon ottamiseen.

14 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään selvitys rakennuspaikan korkeussuhteista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 149 b §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa määrättävä rakennusluvassa, että ennen rakentamisen aloittamista kunnan asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti.

Pykälässä on edellä mainituista lainkohdista johtuvat määräykset.

15 §

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukaan kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin pääätä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

Istutettavat aidat ja tontin sisäiset aidat eivät vaadi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Muu kuin istutettava aita vaatii luvan rakennusjärjestyksen 53 §:n mukaisesti. Yli 1,2 metriä korkeat raja-aidat vaativat toimenpideluvan.

Istutettavien aitojen tulee olla kadun puoleisilla tontin rajoilla olla kokonaan tontilla, etteivät ne haittaa näkyvyyttä kaduilla ja risteyksissä ja että ne eivät leviä yleisille alueille ja haittaa siten yleisten alueiden hoitoa ja kunnossapitoa. Pykälässä on säädetty, että tonttien välisellä rajalla olevan aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat tontin haltijat puoliksi, ellei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakoperusteesta ei sovita, siitä päättää asianosaisen hakemuksesta rakennuslautakunta. Hakemusta ratkaistaessa pääperiaatteena on kustannusten ja hoitamisen jakaminen puoliksi, elleivät asianosaiset esitä erityistä syytä jakaa kustannukset ja hoitaminen toisin.

16 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 f §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja

oleskelualueiden meluallistutus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 165 §:n mukaan jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta. Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös kadun, liikennealueen ja muun yleisen alueen omistajaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään selvitys rakennuspaikan korkeussuhteista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 149 b §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa määrättävä rakennusluvassa, että ennen rakentamisen aloittamista kunnan asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti.

Pykälässä säädetään piha-alueesta, sen korkeussuhteista ja muotoilusta. Piha-alue tulee muotoilla ensisijaisesti luiskaamalla ja toissijaisesti tukimuureilla. Piha-alueen muotoilussa tulee ottaa huomioon, että maa-ainekset ja sade- ja pintavedet eivät saa sen johdosta valua naapuritontille tai katualueelle. Pykälän säännökset turvaavat osaltaan, että piha-alueet ovat viihtyisiä, turvallisia ja terveellisiä ja soveltuvat luontevasti ympäröivään alueeseen muotoilunsa puolesta.

17 §

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole erikseen annettu säännöksiä piha-alueen valaistuksesta. Pykälän mukaan piha-alueen valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häikäise alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita. Rakennuksen julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä. Valaisinten on sovelluttava alueen kaupunkikuvaan. Pykälän määräysten avulla pyritään osaltaan luomaan valaistusolosuhteista sellaisia, että ne soveltuvat kaupunkikuvaan, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häikäise alueen asukkaista, lähellä liikkuvia tai naapurialueita.

18 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 momentin 12 kohdan mukaan toimenpidelupa tarvitaan maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraamiseen tai lämmönkeruuputkiston asentamiseen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä (*maalämpö*).

Maalämmitysjärjestelmän rakentaminen on aina luvanvarainen toimenpide, ja sen rakentamisessa on otettava huomioon lähellä olevat muut energiakaivot, talousvesikaivot, etäisyys rakennuksista ja tontin rajasta.

Tärkeillä pohjavesialueilla on selvitettävä, onko lämpökaivon rakentaminen lainkaan mahdollista. Maalämpökaivon suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava voimassaolevia määräyksiä ja ohjeita. Ennen poraustyön aloittamista on luvanhakijan laskelmilla varmistettava, että lämpökaivon mitoitus, tehollinen syvyys sekä kappalemäärä ovat riittäviä rakennuksen

energiatarpeeseen.

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

19 §

Tuulivoiman rakentamisesta ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain 10 a luvun tuulivoiman rakentamista koskevat erityiset säännökset.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 64 §:n mukaan jos rakennuslupaa tai toimenpidelupaa haetaan maston rakentamiseen, lupahakemukseen on liitettävä: selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin, selvitys hakijan lähimmistä suunnitelluista muista mastoista, sekä selvitys siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä. Mitä 1 momentin 1 ja 2 kohdassa säädetään, koskee soveltuvin osin lupahakemusta tuulivoimalan rakentamiseen.

Tuulivoimaloiden suunniteltu rakentaminen tapahtuu pääsääntöisesti yleiskaavoin, poikkeamispäätöksin tai suunnittelutarveratkaisuin, tai suoraan rakennusluvalla, mikäli se yleiskaavan perusteella on mahdollista. Näissä päätöksissä otetaan huomioon muun muassa vaikutukset ympäristöön, etäisyydet asutukseen, sekä melu ja muut mahdolliset häiriövaikutukset. Rakennusjärjestyksessä on haluttu korostaa, että tuulivoimaloiden rakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon palo- ja liikenneturvallisuuden vaatimat suojaetäisyydet, soveltuvuus maisemaan, kulttuuri- ja luonnonympäristöön sekä mahdolliset ympäristöhäiriöt kuten välke ja melu sekä sen kulkeutuminen. Lisäksi tulee ottaa huomioon teknisen huollon ja sähkön siirron järjestämismahdollisuudet sekä vaikutukset lähietäisyydellä oleviin radiojärjestelmiin. Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat erityisesti teollisen tuulivoiman ulkopuolista tuulivoimarakentamista.

Suomen Puolustusvoimat ovat toimittaneet muun muassa rakennusvalvontaan kirjeen, jossa on kirjoitettu seuraavaa:

Koska yksittäinenkin tuulivoimala saattaa esim. sijainnista riippuen vaikuttaa puolustusvoimien toimintaan (esim. tutkavaikutukset), pitää yksittäisistä tuulivoimaloista usein pyytää puolustusvoimien lausunto koko kunnan alueella.

Koska kuntakaavoilla ja rakennus-/toimenpideluvilla voidaan joskus ratkaista yksittäisiä tuulivoimalakohteita, esitetään, että kaupunki/kunta lisää kunnalliseen rakennusjärjestykseen ja tarvittavilta osin yleiskaavoihin seuraavat lauseet:

Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto Puolustusvoimien Pääesikunnalta koko kunnan alueella.

Yksittäisiä alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa, mikäli ne eivät rajoitu puolustusvoimien pysyvässä käytössä oleviin alueisiin.

Rakennusjärjestykseen on tämän pykälän kohdalle otettu edellä mainitun johdosta Puolustusvoimien esittämät lauseet.

20 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:n mukaan kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrättyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve.

Pykälän mukaan tontin tai rakennuspaikan ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle.

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

Pelastusteiden rakentaminen ja kunnossapito kuuluu tontin omistajan vastuulle. Tontin pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina.

Ellei autopaikoitusta ole asemakaavassa ratkaistu, tontille tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Kun autopaikkoja on enintään 50, tulee kahden autopaikan soveltua liikkumisesteiselle. Tämän jälkeen yhden autopaikan kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden tulee soveltua liikkumisesteiselle. Nämä paikat tulee sijoittaa rakennukseen pääsyn kannalta tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä liikkumisesteisen tunnuksella.

Tontilla on varattava riittävästi tilaa polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Ellei pyöräpaikoitusta ole asemakaavassa ratkaistu, tulee tontille rakentaa kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi. Pientalot on vapautettu pyöräpaikkavaatimuksista.

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai yleiselle tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Yleiselle tielle rakennettavista liittymistä päättää valtion tieviranomainen.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä. Mikäli tontille tai rakennuspaikalle ei ole järjestettävissä edellä mainitun mukaista liittymää, rakennukseen on jätettävä kulkuaukko, joka on vähintään 4 metriä leveä ja jonka vapaa korkeus on vähintään 4.2 metriä ja jonka pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:8.

Uutena pykälässä on pyörien paikoitusta koskevat säännökset. Säännösten tarkoituksena on osaltaan edistää pyöräilyn lisäämistä Oulun kaupungissa.

21 §

Hulevesistä eli sade- ja pintavesistä on maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvussa (103a – 103n §:t) tarkat ja yksityiskohtaiset määräykset. Rakennusjärjestykseen on otettu tästä syystä vain asiaa koskeva yleissäännös.

Maankäyttö- ja rakennuslain 165 §:n mukaan jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan

luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös kadun, liikennealueen ja muun yleisen alueen omistajaa.

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuvat määräykset.

22 §

Vesihuoltolain 10 §:n 1 momentin mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 ja 136 §:ien mukaan rakennusluvan edellytyksenä asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella on muun ohessa, että vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle.

Pykälässä on edellä mainituista lainkohdista johtuvat määräykset.

23 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 157 §:n mukaan rakentamisen yhteydessä tulee järjestää kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 56 §:n mukaan kiinteistön jätehuoltoa palvelevien tilojen ja rakennelmien järjestämisessä tulee ottaa huomioon rakennuksessa harjoitettavan toiminnan laatu sekä mahdollisuus jätteen keräysvälineiden sijoittamiseen sen mukaan kuin asiasta erikseen säädetään. Tarvittaessa nämä tilat ja rakennelmat on aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi.

Pykälässä on edellä mainituista lainkohdista johtuvat määräykset.

24 §

Pykälässä on säännökset koskien mainoksia tai muuta vastaavia laitteita, joita sijoitetaan ja rakennetaan rakennuksiin. Etenkin keskusta-alueella asiasta on syytä säännellä tarkemmin rakennusjärjestyksellä.

Pykälässä annetaan mainos- ja muiden vastaavien laitteiden sijoittamiseen liittyviä määräyksiä. Lisäksi säännöksessä on käsitelty valonlähteen sisältävän mainoksen eli niin sanotun valomainostaulun sijoittamista ja ympäristöön sopivuutta.

25 §

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 84 §:n mukaan rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain sen mukaan kuin kunta on asiasta päättänyt.

Osoitmerkinnän tulee opastaa myös hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuvat määräykset.

4 OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN

26 §

Pykälässä säädetään kulttuuriympäristön huomioonottamisesta rakentamisen yhteydessä. Pykälä koskee sekä uudis- että korjausrakentamista. Pykälässä on määritelty arvokkaita kulttuuriympäristöjä Oulun alueella.

Pykälän mukaan ominaispiirteiltään Oulu voidaan jakaa osa-alueisiin seuraavasti: kaupunkikeskusta ytimenään ruutukaavakeskusta, rakennettu kaupunkiympäristö, lähiöt, entiset kuntakeskustaajamat, Oulu-, Kiiminki- ja Iijoki-varret kyliseen ja loma-asutukseen, muut maaseutukylät sekä maaseutualueet. Kullakin alueella rakennettaessa tulee ottaa huomioon alueen ominaispiirteet.

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

Arvokkailla kulttuuriympäristöillä edellä tarkoitetaan valtakunnallisesti (RKY 2009) tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja perinnemaisema-alueita, lakisääteisesti suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia sekä yleis- tai asemakaavoissa osoitettuja tai inventointien pohjalta muutoin määriteltyjä paikallisesti arvokkaita alueita tai kohteita.

Uudis- ja korjausrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se sopeutuu sijainnin, koon, muodon sekä julkisivujen materiaalien ja jäsentelyn osalta ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja maisemarakenteeseen. Rakennusten tulee muodostaa maisemakvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. On pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästämään arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeet. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää istutuksin ympäröivään maisemaan.

uudis- ja korjausrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se sopeutuu sijainnin, koon, muodon sekä julkisivujen materiaalien ja jäsentelyn osalta ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja maisemarakenteeseen. Rakennusten tulee muodostaa maisemakvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. On pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästämään arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeet. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää istutuksin ympäröivään maisemaan.

27 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n mukaan lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on noudatettava, mitä muinaismuistolaisissa säädetään.

Muinaismuistolain 1 §:n 2 momentin mukaan ilman tämän lain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.

Museovirastosta annetun lain 2 §:n mukaan Museoviraston tehtävänä on vastata muinaisjäännösten hoidosta ja valvonnasta.

Pykälässä on edellä olevista lainkohdista johtuvat määräykset.

5 SUUNNITTELUTARVEALUEET

28 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

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.

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä.

Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä.

Pykälän mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu rakennusjärjestyksen 61 §:n liitekartalla nro 1. Rajauksen sisällä suunnittelutarvealueita eivät kuitenkaan ole asemakaavoitetut alueet eivätkä sellaisten oikeusvaikutteisten yleiskaavojen rakennuspaikat, joille voidaan myöntää rakennuslupa yleiskaavan perusteella.

Suunnittelutarvealueiksi on osoitettu alueet, joilla niiden sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä:

- taajamien kasvusuunnat (asemakaavoitettavat alueet lievealueineen)
- yleiskaavoin suunnitellut kyläalueet
- kaavoittamattomat ja rakentamispaineiltaan sellaiset alueet, jotka tulisi suunnitella osayleiskaavoin (mm. kasvavat kylät) tai alueet, jotka muutoin edellyttävät rakennuslupamenettelyä laajempaa suunnittelua ja harkintaa (mm. vesistöjen ranta-alueet ja pääteiden varret)

Lisäksi suunnittelutarvealueiksi on määritelty alueita, joilla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (mm. luonnonsuojelualueita, turvetuotantoalueita, maa-ainesten ottoalueita ja niiden lähiympäristöjä).

Lisäksi kartalla esitetyn rajauksen ulkopuolella voi olla alueita, joilla esimerkiksi paikallisten ympäristöarvojen tai suunnitellun toiminnan vuoksi suunnittelun tarve tulee harkita

tapauskohtaisesti.

6 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUALLA KUIN RANTA-ALUEILLA

29 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.

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.

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuvat määräykset. Pykälän määräykset eivät kuitenkaan koske uudestaan rakentamista, peruskorjausta ja vähäistä lisärakentamista.

30 §

Pykälässä on määräykset rakennusten määrästä ja rakennusoikeudesta rakennuspaikalle, joka on asemakaava-alueen ulkopuolella, sekä määräys siitä, että pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa kellariin tai ullakolle, mikäli se rakentamismääräykset ja ympäristön soveltuminen huomioon ottaen on mahdollista.

31 §

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n 3 momentin mukaan rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä.

Maantielain 44 §:n mukaan suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Erityisestä syystä voidaan tiesuunnitelmassa määrättyllä tiellä tai tienosalla osoittaa etäisyys 20 metriä lyhyemmäksi taikka pidentää etäisyyttä enintään 50 metriksi sekä enintään 300 metriksi tiehen kuuluvan varalaskupaikan kohdalla ja pituussuunnassa sen kummastakin päästä 750 metrin etäisyydelle ulottuvalla jatkeella.

Rakennusta ei saa pitää suoja-alueella. Tienpitoviranomaisella on liikenneturvallisuuden sitä vaatiessa ja varalaskupaikan osalta myös lentoturvallisuuden vuoksi oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta.

Lain yksityistä teistä 19 §:n mukaan milloin liikenneturvallisuuden on katsottava niin vaativan, voidaan kieltää ilman tielautakunnan lupaa rakentamasta rakennusta tai liikenneturvallisuutta vaarantavaa aitaa tai muuta pysyvää laitetta yksityisen tien tai sen osan varrelle enintään kahdentoista metrin etäisyyteen ajoradan keskiviivasta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kieltö ei koske aluetta, jolla on voimassa asemakaava.

Pykälässä on edellä mainituista lainkohdista johtuvat ja johdetut määräykset.

32 §

Pykälässä on hevostalleja koskevat määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole erikseen hevostalleista määräyksistä, jonka takia niistä on katsottu tarpeelliseksi ottaa tarvittavat määräykset rakennusjärjestykseen.

Pykälän mukaan enintään viiden hevosen hevostallin rakennuspaikan on oltava vähintään 10 000 m². Yli viiden hevosen hevostallin rakennuspaikan pinta-alan lisäyksen tulee olla 2000 m²/hevonen.

Tallien yhteyteen tulee rakentaa tiivisrakenteinen lannan varastointitila, johon tarpeen vaatiessa rakennetaan näkösuoja naapurustolle ja kate.

Ulkotarhojen, lantaloiden ja tallien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä tulee olla vähintään 50 metriä, ratsastuskenttien vähintään 20 metriä ja laitumien vähintään 10 metriä.

7 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

33 §

Säännöksessä on määräykset ranta-alueen rakennuspaikan koosta ja rakennuspaikalle vaadittavasta rantaviivan pituudesta. Rakennuspaikan kokovaatimus on sama kuin 29 §:ssä.

34 §

Säännöksessä on määritelty ranta-alueen rakennuspaikkojen enimmäisrakennusoikeus ja rakennuskoot. Rakennuspaikalle saa tehdä yhden enintään kaksiasuntoisen, 80 m²:n suuruisen loma-asunnon. Rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusmäärä on rajoitettu 10 §:iin rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 m²:een. Mikäli kyse on pysyvään asumiseen tarkoitettusta rakennuspaikasta, koskevat sitä samat määritteet kuin 30 §:ssä.

35 §

Pykälässä annetaan määräyksiä rakennusten sijoittelusta ranta-alueilla. Yleissäännöksen lisäksi erikseen annettu lattiakorkoa koskevat määräykset joki-, järvi- ja merialueille. Näillä määräyksillä pyritään estämään kosteusvaurioiden syntyminen. Säännöksessä on lisäksi määräykset rakennuksen etäisyydestä rantaviivasta.

8 RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

36 §

Tässä säännöksessä on annettu yleisiä määräyksiä talousrakennusten sijoittelusta asemakaavoitetuilla alueilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 168 §:n mukaan myös kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen tulee terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen tulee sopeutua ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

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

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 59 §:n mukaan asemakaavassa määrätyn rakennus- tai kattokorkeuden yli voidaan sallia rakennettavaksi rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia sekä vähäisiä päätyjä ja torneja, jos ne sopeutuvat rakennukseen ja ympäristökuvaan eikä niistä aiheudu naapureille huomattavaa haittaa.

Jollei asemakaavassa toisin määrätä, rakennuksen portaat, parvekkeet, erkkerit, räystäät ja vastaavat ulokkeet sekä lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa saavat vähäisessä määrin ulottua tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sen mukaan kuin kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään.

Tontin rajan yli ulottuvat rakennusosat eivät saa haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen.

Pykälässä on edellä mainitusta asetuksen kohdasta johtuvat määräykset.

38 §

Pykälässä on edellä 37 §:ää vastaavat määräykset, jotka koskevat tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittämistä.

39 §

Pykälässä on asemakaavoja täydentäviä määräyksiä. Määräykset koskevat erityisesti vanhoja asemakaavoja, joissa ei ole annettu määräyksiä esimerkiksi rakennusoikeuden laskemisesta ja rakennusten määrästä.

9 YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA JA JULKINEN KAUPUNKITILA

40 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 2 momentin mukaan kunnan määräämä viranomaisen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuvat määräykset.

41 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 2 momentin mukaan kunnan määräämä viranomaisen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuvat määräykset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 2 momentin mukaan kunnan määräämä viranomaisen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuvat määräykset.

43 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 2 momentin mukaan kunnan määräämä viranomaisen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitettut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuvat määräykset.

44 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 2 momentin mukaan kunnan määräämä viranomaisen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitettut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuvat määräykset.

45 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 2 momentin mukaan kunnan määräämä viranomaisen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitettut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuvat määräykset.

46 §

Pykälässä säädetään tapahtumien järjestämisestä ja niihin liittyvistä luvista ja ilmoituksista. Pykälän tarkoituksena on muun ohessa varmistaa tapahtumien järjestelyistä aiheutuvien melun, liikennejärjestelyiden, rakenteiden (mm. esiintymislavat, katsomot) turvallisuusasioiden huomioonottaminen, sekä jätteiden asianmukainen lajittelu ja keräys. Tapahtuman järjestäjän vastuulla on siistiä tapahtuma-alue välittömästi tapahtuman jälkeen.

10 RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

47 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 f §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluallistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekoa.

Rakenteiden ääneneristävyyden ja taloteknisten laitteiden äänitason ja asennusten on oltava sellaisia, että rakennuksessa oleskelevien uni ja lepo eivät häiriinny ja rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on ääniolosuhteiden puolesta mahdollista. Rakennuksen ääniolosuhteet on määritettävä äänitason ja kaiuntaisuuden avulla sekä piha- ja oleskelualueilla

äänitasojen avulla.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakenteilta ja rakennusosilta edellytettävästä ääneneristävydestä;
- 2) taloteknisten laitteiden sallitusta äänitasosta;
- 3) rakennuksen ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista;
- 4) piha- ja oleskelualueiden meluntorjunnasta ja ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista.

Pykälässä säädetään melun ja tärinän haittavaikutusten torjunnasta rakennuksissa ja piha-alueilla. Pykälä koskee ensisijaisesti rautateiden, katujen ja lentokentän läheisyydessä olevia alueita.

48 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä.

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuvat määräykset.

49 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä.

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuvat määräykset.

50 §

Ilmailulain 158 §:n mukaan mastoa, tuulivoimalaa, nosturia, valaistus-, radio- tai muuta laitetta, rakennusta, rakennelmaa tai merkkiä ei saa asettaa, järjestää tai kohdistaa siten, että sitä voidaan erehdyksessä pitää ilmailua palvelevana laitteena tai merkinä. Rakennelma tai laite ei saa myöskään häiritä ilmailua palvelevia laitteita tai lentoliikennettä tai aiheuttaa muutoin vaaraa lentoturvallisuudelle.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua sekaannusta, häiriötä tai vaaraa mahdollisesti aiheuttavan laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamiseen tarvitaan lentoestelupa, jos este:

- 1) ulottuu yli 10 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee lentopaikan, kevytlentopaikan tai varalaskupaikan kiitotien ympärillä olevan suorakaiteen sisällä, jonka pitkät sivut ovat 500 metrin etäisyydellä kiitotien keskilinjasta ja lyhyet sivut 2 500 metrin etäisyydellä kiitotien kynnyksistä ulospäin;
- 2) ulottuu yli 30 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1 kohdassa tarkoitettun alueen ulkopuolella mutta kuitenkin enintään 45 kilometrin etäisyydellä 75 §:ssä tarkoitettun lentoaseman mittapisteestä;

3) ulottuu yli 30 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1 kohdassa tarkoitetun alueen ulkopuolelta, mutta kuitenkin enintään 12 kilometrin etäisyydellä varalaskupaikan tai muun lentopaikan kuin 75 §:ssä tarkoitetun lentoaseman mittapisteestä;

4) ulottuu yli 60 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1–3 kohdassa tarkoitettujen alueiden ulkopuolella;

5) läpäisee lentoesterajoituspinnan; tai

6) esteellä on vaikutusta lentomenetelmien estevarakorkeuteen.

Lentoestelupaa ei tarvita lentopaikan pitäjän asettamille tai sen toimeksiannosta asetettaville laitteille, rakennuksille, rakennelmille tai merkeille.

Liikenteen turvallisuusvirasto voi vapauttaa sellaisen 2 momentissa tarkoitetun esteen luvanvaraisuudesta, jolla ei ole vaikutusta lentopaikkojen esterajoituspintoihin eikä lentomenetelmiin tai joka sijaitsee olemassa olevan esteen välittömässä läheisyydessä. Liikenteen turvallisuusvirasto voi antaa esteiden rakennetta tai vastaavia teknisluonteisia seikkoja koskevia tarkempia määräyksiä.

Lupaa 2 momentissa tarkoitetun laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamiseen haetaan Liikenteen turvallisuusvirastolta. Muun kuin tuulivoimalaa koskevan lentoesteluvan hakemukseen tulee liittää asianomaisen ilmaliikennepalvelun tarjoajan antama lausunto. Jollei lentoturvallisuus vaarannu, Liikenteen turvallisuusvirasto voi antaa luvan 2 momentissa tarkoitetun laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamiseen. Lupa on myönnettävä, jos suunnitellun esteen aiheuttamaa haittaa lentoliikenteen sujuvuudelle voidaan käytettävissä olevilla lentomenetelmän suunnittelukriteereillä vähentää siten, ettei se aiheuta lentopaikan pitäjälle kohtuutonta haittaa tai vaikeuta lentoliikenteen sujuvuutta. Lentoesteet on merkittävä Liikenteen turvallisuusviraston antamien määräysten mukaisesti.

Lentoesteen ylläpitäjän on ilmoitettava estettä ja yhteystietojaan koskevat muutokset viipymättä Liikenteen turvallisuusvirastolle tai sen nimeämälle taholle

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuvat määräykset.

51 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 c §:n mukaan Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi.

Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.

Pykälässä on edellä jo laista johtuvia tarkempia määräyksiä rakennettaessa pohjavesialueille.

52 §

Pykälässä on maanalaista rakentamista koskeva yleissäännös. Maan alle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota henkilöturvallisuuteen ja terveyteen.

11 LUPAJÄRJESTELMÄT

53 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita saman lainkohdan 1 momentin 1–10 tai 12 kohdassa tarkoitettuun toimenpiteeseen, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä tiettyjen toimenpidelupaa normaalisti vaativien toimenpiteiden osalta, että ne voidaan vapauttaa luvanvaraisuudesta kunnassa tai sen osa-alueella. Vapautettavaa toimenpidettä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä.

Pykälässä on edellä mainituista lainkohdista johtuvat määräykset.

54 §

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 83 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava katualueen tai muun yleisen alueen sekä kunnallisteknisten ja näitä vastaavien laitteiden varjelemisesta vahingolta ja vahinkojen korjaamisesta. Rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä haittojen välttämiseksi tarpeellisista toimenpiteistä.

Lisäksi rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä työmaan aitaamisesta, suojarakenteista henkilö- ja omaisuusvahinkojen estämiseksi, toimenpiteistä liikenne- ja muiden häiriöiden välttämiseksi sekä rakennustyön järjestämisestä niin, ettei työmaasta aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille ja ohikulkijoille.

Pykälässä on edellä mainitusta asetuksen kohdasta johtuvat määräykset.

55 §

Pykälässä on määräykset katu- tai muun yleisen alueen käyttämisestä määräajan työmaana tai sen huoltotiloja varten, sekä määräykset kaivamisesta ja louhimisesta yleisellä alueella.

Pykälän mukaan Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut voi hakemuksesta myöntää rakentajalle määräajaksi oikeuden käyttää kaupungin katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten.

Kaivu- ja louhintatöihin katu- tai muulla yleisellä alueella tarvitaan Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lupa.

56 §

Pykälässä on määräys työmaa-aitausten käyttämisestä mainostilana. Asiasta tulee sopia aina

rakennusvalvontaviranomaisen kanssa erikseen.

57 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentin mukaan rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n 4 momentin mukaan rakennuspaikalla tarvittavasta asian vireilläolosta tiedottamisesta huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä. Tiedottamisen tarpeellisuutta ja suorittamistapaa harkittaessa otetaan muun muassa huomioon hankkeen koko ja sijainti. Tiedottamisen tarkoituksena on saattaa yleisesti tiedoksi rakentamisen tai muun toimenpiteen aiheuttama olennainen muutos ympäristössä.

Pykälässä on edellä mainitusta lainsäädännöksestä ja asetuksen säännöksestä johtuvat täydentävät määräykset.

58 §

Pykälässä on määräykset tilapäisistä työmaarakennuksista. Pykälän mukaan rakennustyömaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on poistettava rakennustyön valmistuttua viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä.

59 §

Pykälässä on määräykset työmaan aikaisesta jätehuollosta. Pykälän mukaan työmaalla tulee olla sen kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen.

Rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että rakennusjätteen talteenotto ja hyödyntäminen voidaan järjestää asianmukaisesti. Työmaan jätteiden lajittelussa ja muussa jätehuollossa on noudatettava jätehuoltomääräyksiä.

60 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tämän lain mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös rakennukseen tai huonetiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu toimivalta kuuluu 13 a luvun mukaisissa hulevesiä koskevissa asioissa kunnan määräämälle monijäseniselle toimielimelle.

Markkinavalvontaviranomaisella on oikeus kaupassa, varastossa sekä maahantuojan ja valmistajan tiloissa saada rakennustuote, sen valmistukseen liittyvät ja muut asiakirjat sekä tuotteen arvioimiseksi tarpeellinen muu aineisto nähtäväksi. Tällä viranomaisella on myös oikeus tehdä

markkina- ja rakennusvalvontaan liittyviä tarkastuksia ja tutkimuksia

Pykälässä on säädetty edellä mainitusta lainsäädännöksestä johtuva rakennusjärjestyksen määräysten noudattamisen valvonnasta. Rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu lähtökohtaisesti rakennusvalvontaviranomaiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 ja 172 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamisesta koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Pykälässä on edellä mainitusta lainkohdasta johtuva määräys siitä, että myös rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan vähäisesti poiketa rakennusluvan yhteydessä edellä mainituilla perusteilla.

61 §

Pykälässä on lueteltu rakennusjärjestyksen liitteet, joita ovat kartta suunnittelutarvealueista (liite 1) sekä kartta lentomelualueista (liite 2).

62 §

Pykälässä on määräys milloin uusi rakennusjärjestys tulee voimaan. Määräyksellä kumotaan samalla vanhat, Oulun alueella voimassaolevat rakennusjärjestykset.