

YLI-IIN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.2.2002

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 Yli-lin 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 rakennus- ja valvontalautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu ja pelastustoimi.

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 20/30/100 (loma-asuminen / asuminen / maatalous) m²:n suuruisen lämpöeristämättömän, kevytrakenteiden 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 osaluilla seuraavasti:

Kunnan osa-alue: 1 = asemakaava ja oikeusvaikutteinen osayleiskaava
2 = muut alueet

Toimenpidelupa haettava X
Ilmoitus tehtävä O

Toimenpide	Kunnan osa-alue	
	1	2
1) Rakennelma (rakentaminen)		
- katos alle 10 m ²	O	-
- katos alle 20 m ²	X	O
- katos alle 50m ² ei rantavyöhykkeellä tai ranta-alueella		O
- maakellari enintään 10 m ²	X	O
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)		
- urheilupaikka	X	O
- kokoontumispaikka	X	O
- asuntovaunualue tai vastaava	X	X
- pysyvä katsomo	X	O
3) Erillislaitte (rakentaminen)		
- masto	X	X
- piippu, tulisija (myös asuttavissa asuinrakennuksissa)	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 värin muuttaminen	O	-
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	O	-
- ikkunajaon olennainen muuttaminen	O	-
- ikkunajaon olennainen muuttaminen kulttuurihist. alueella	X	X
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 rakennusmuuri		
* korkeus < 1 m	O	-
* korkeus > 1 m	X	O
8) Lantavarasto ja säiliö		
- alle 75 m ³		O
- alle 50 m ²		O
Jäteveden imeytyskäsittelyn rakentaminen		X

1-8 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenetelyä, 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 (pääpiirustukset).

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 SIOITTUMINEN 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 väritykseen.

Rakennus on pyrittävä sijoittamaan metsän läheisyyteen. Avoimeen maastoon rakennettaessa ympäristöä on täydennettävä istutuksilla ja muilla ympäristörakenteilla.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvien 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. Piha- ja puistoalueita tulee hoitaa ja kunnostaa niin, että ne mahdollisimman hyvin sopivat ympäristöönsä ja näkyminä parantavat ympäristön laatua.

Ympäristön valvonta

Rakennus- ja valvontalautakunta valvoo rakennetun ympäristön ja rakennuspaikkojen kuntoa ja siisteyttä pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Katselmusten ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistön omistajille tai –haltijoille lautakunnan päättämällä tavalla.

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

Rakennus- ja 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 rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

4.1. RAKENNUSPAIKKA

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavissa vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, asemakaava-alueiden ulkopuolisilla, viemäroimättömillä alueilla, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3500 m².

Loma-asuntorakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2500 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.

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 maatilatalouskeskuksen 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 SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee jokialueilla olla vähintään 1 metriä ja järviolueilla 0,7 metriä ylintä havaittua tulvaveden rajaa korkeammalla.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu ja 25 metriä joen tai järven rannassa ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä joen tai järven rannasta.

Alaltaan enintään 15 m²:n suuruinen grillikatos tai -rakennus tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle vesistön rannasta.

Rakennuspaikan vesistöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

6. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEEN 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 ja vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla 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 jättesäiliöön (umpisäiliö) tulee kysymykseen vain erityistapauksissa, esimerkiksi kun alueelle lähiaikana rakennetaan viemäriverkosto.

- 2) Vesistöjen rantavyöhykkeellä jätevedet voidaan käsitellä paikalla (3-osastoinen saostuskaivo + maasuodatin tai tehdasvalmisteinen pienpuhdistamo+ johtaminen maaperään). Puhdistettujakaan jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Tulva- tai vesijättöalueella jätevedet tulee johtaa umpisäiliöön ja kuljettaa asianmukaiseen käsittelyyn.
- 3) Vesistöjen rantavyöhykkeellä alle 100 metrin etäisyydellä rannasta lomiasuntorakennusten käymälänä tulee käyttää kompostointikäymälää tai tiiviillä säiliöllä varustettua kuivakäymälää. Pesu- ja saunavedet tulee johtaa maaperään maahanimeytyksellä.

1, 2 ja 3 kohdissa mainittujen alueiden ulkopuolella kaikille jätevedet voidaan maaperä- ja pohjavesi- sekä muiden ympäristöolosuhteiden salliessa johtaa maaperään (3-osastoinen saostuskaivo + maahanimeytys). Ellei em. menetelmää voida maaperä- tai pohjavesiolosuhteista johtuen toteuttaa, tulee jätevedet käsitellä maasuodattimella tai pienpuhdistamolla, mistä ne johdetaan avo-ojaan.

Maasuodin tulee rakentaa vähintään 50 metrin etäisyyteen vesialueen vesirajasta ja maahanimeytys vähintään 30 metrin etäisyyteen vesialueen vesirajasta. Maasuotimen ja maahanimeytyksen etäisyys on oltava vähintään 5 metriä naapurin rajasta ja tien reunasta.

Tarkempaa ohjausta varten rakentajan on rakennuslupahakemuksen oheen liitettävä selvitys / suunnitelma jätevesien käsittelystä. Poikkeamisen jätevesien käsittelyyn myöntää rakennus- ja valvontalautakunta.

Erytismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

Tärkeillä ja muilla vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla öljy- ja polttoaineet sekä muiden pohjaveden puhtautta vaarantavien aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa katoksellisella suoja-altaalla. Em. pohjavesialueilla ei sallita sellaista uutta teollista tai muuta siihen verrattavaa toimintaa, joka valmistaa, varastoi tai käyttää toiminnassaan pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita.

7. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

=====