



KALAJOKI

VIIDEN TÄHDEN ELÄMÄÄ

RAKENNUSJÄRJESTYS
luonnos 29.11.2019

Sisältö

1. Rakennusjärjestyksen tavoite, soveltamisala ja toimivaltuudet

- 1.1 Rakennusjärjestyksen tavoite ja soveltamisala
- 1.2 Rakennusvalvonnan organisaatio

2. Rakentamistapaohjeet, hyvä rakentamistapa ja ympäristön hoito

- 2.1 Yleistoisimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen
- 2.2 Hyvä rakennustapa ja rakennuksen kunnossapito
- 2.3 Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

3. Rakentamiseen liittyviä määräyksiä, jotka voivat koskea koko kunnan aluetta

- 3.1 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan
- 3.2 Rakennusten ja rakennelmien etäisyydet
- 3.3 Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema
- 3.4 Aitaaminen
- 3.5 Piha-alue
- 3.6 Maalämpökaivot ja -keruuputkistot
- 3.7 Ilmalämpöpumput
- 3.8 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus
- 3.9 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen
- 3.10 Jätehuolto
- 3.11 Mainos- tai muut vastaavat laitteet
- 3.12 Osoitemerkintä
- 3.13 Tapahtumien järjestäminen

4. Suunnittelutarvealueet

5. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, muut kuin ranta-alueet

- 5.1 Rakentamisen määrä
- 5.2 Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

6. Rakentaminen ranta-alueella

- 6.1 Rakennuspaikka
- 6.2 Rakentamisen sijoittuminen ja maiseman suojelu
- 6.3 Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen

7. Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueella

- 7.1 Asuinrakennusten määrä ja talousrakennukset sekä rakennelmat
- 7.2 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakennelmat

8. Rakentaminen alueilla, joilla on maankäytön ja rakentamisen rajoituksia

- 8.1 Pilaantuneet maat rakentamisessa
- 8.2 Rakentaminen pohjavesialueilla

9. Lupajärjestelmät

- 9.1 Toimenpiteiden luvanvaraisuus
- 9.2 Rakennuslupa
- 9.3 Toimenpidelupa ja -ilmoitus
- 9.4 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

10. Rakennustyön aikaiset järjestelyt

11. Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen

- 11.1 Määräyksistä poikkeaminen
- 11.2 Rakennusjärjestyksen liitteet
- 11.3 Voimaantulo

1. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE, SOVELTAMISALA JA TOIMIVALTUUDET

1.1. Rakennusjärjestyksen tavoite ja soveltamisala

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Kalajoen kaupungissa. Rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, alueellisten arvojen huomioon ottamiseen ja hyvän elinympäristön toteuttamiseen. Tavoitteena on myös, että kaupunkikeskuksen rakennuskanta muodostaa vetovoimaisen kaupunkikuvan. Rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan rakennetun ympäristön kuvaa merellisyyden, jokivarsien ja kylärakentamisen osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Kalajoen kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.).

1.2. Rakennusvalvonnan organisaatio

Kalajoen kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii ympäristölautakunta, jonka alaisena rakennustarkastajat toimivat.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet määrää Kalajoen kaupungin valtuusto taksapäätöksellään (MRL 145 §).

2. RAKENNUSTAPAOHJEET, HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO

2.1. Yleistoimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen

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

2.2. Hyvä rakennustapa ja rakennuksen kunnossapito

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävän pitkä. Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa.

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet. Korjaaminen ei myöskään saa johtaa tyyllisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

2.3. Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

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

Asemakaava-alueen puusto ja maisemallisesti merkittävät sekä alueen viihtyisyyden kannalta olennaiset puut ja puuryhmät tulee ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää.

Pihajärjestelyillä tulee huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa. Lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille. Tontin sisäiset pelastustiet on pidettävä lumesta vapaana.

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

3. RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ, JOTKA VOIVAT KOSKEA KOKO KUNNAN ALUETTA

3.1. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakennuspaikalla tulee rakennusten muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Uudisrakennusten tulee soveltua ympäristössä noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Tällöin on otettava huomioon rakennusten sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit, värit ja julkisivujäsentely.

Rakennuksen vaikutuksesta maisemakuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Avoimeen maastoon rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikkaa tulee tarvittaessa maisemoida istutuksin. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Teollisuus-, varasto ja tuotantorakennukset tulee sijoittaa rakennusaluealle siten, että kiinteistön piha-alueen käyttö ei tarpeettomasti rumenna tie- tai katunäkymää tai maisemakuvaa. Rakennuksen sijoituksella ja järjestelyillä ohjataan tarvittavat varastointialueet sijoittuvaksi kiinteistön takapihalle.

Rannan läheisyydessä tulee rakentaa rantapuuston suojaan.

3.2. Rakennusten ja rakennelmien etäisyydet

Rakennusten etäisyys naapurin rajasta on oltava asemakaava-alueen ulkopuolella vähintään 5 metriä. Etäisyydestä on säädetty tarkemmin MRA 57 §:ssä. Lisäksi on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Mikäli asemakaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään puolet sen rajan puoleisesta korkeudesta ja vähintään 4 metriä. Lupaviranomainen voi sallia rakennuksen rakennettavaksi lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni, jos naapuri on antanut rakentamiseen suostumuksen.

Rakennusten etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien lähimmän ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään 20 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu. Maantiellä tarkoitetaan sellaista tietä, joka on luovutettu yleiseen liikenteeseen ja jonka

ylläpitämisestä valtio huolehtii. Tällaisia teitä ovat valtatiet, kantatiet, seututiet ja yhdystiet

Rakennusten etäisyyden yksityistien ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään 12 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu. Näille tien suoja-alueille ei saa rakentaa ilman tienpitäjän lupaa.

3.3. Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Suunnittelussa on otettava huomioon tien tai katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet. Rakennuslupasuunnitelmista tulee riittävällä tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (mm. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Tulvaherkille alueille tulee määrittää alin rakentamiskorkeus, jonka yläpuolelle sijoitetaan rakennuksen kastuvat rakenteet. Alimman rakentamiskorkeuden määrittelee Ely- keskus lausunnoillaan. **Liitteessä 1** on kuvattu alimman rakentamiskorkeuden määrittämisen periaatteet.

Rakennuspaikalle kohdistuvat tulvariskialueet tulee tarkistaa. Tulvariskialueelle voidaan rakentaa vain, jos tulvariski on rakenteellisesti poistettu.

Lisätietoa tulvariskialueista: <https://www.ymparisto.fi/tulvakartat>

3.4. Aitaaminen

Aidasta tulee esittää suunnitelma ilmoitusta tehtäessä. Suunnitelmasta tulee ilmetä materiaali, väritys, rakenne ja mittasuhteet. Aidan rakentamisesta on tarvittaessa kuultava naapureita.

Aidan tulee materiaaliltaan, 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. Katua vastassa olevat istutukset on toteutettava kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Katujen liittymän näkemäalueella aidan tai istutusten tulee olla riittävän matalia. Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Rakennuspaikkojen väliin ja rajalle sijoittuvan aidan tekemiseen ja kunnossa pitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi, ellei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, päätöksen tekee rakennusvalvontaviranomainen. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai naapurin rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

3.5. Piha-alue

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, liikkumisesteetön ja viihtyisä, ja ettei se aiheuta haittaa naapureille.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, tien, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Asuinkerrostalon pihamaan kulkuväylät tulee suunnitella esteettömiksi sekä ensisijaisesti koneellisesti hoidettaviksi.

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Suureksi kasvava puu tai pensasaita tulee istuttaa siten, ettei se täysikasvuisenakaan häiritse kohtuuttomasti naapuria.

3.6. Maalämpökaivot ja -keruuputkistot

Maalämmön käyttäminen (lämpökaivo, maapiiri) lämmitysjärjestelmänä vaatii toimenpideluvan sekä uudisrakentamisessa että lämmitysjärjestelmän vaihdoksessa. Pohjavesialueella, vedenottamon suoja-alueilla tai vesistöön sijoittamisessa tulee huomioida myös vesilain mukaisen lupatarpeen selvittäminen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Maalämpökaivot tulee sijoittaa vähintään 7,5 metrin päähän naapurin rajasta ja 15 metrin päähän rajanaapurin lämpökaivosta. Lämpökaivon sijoittaminen lähemmäs naapurin rajaa tai lämpökaivoa edellyttää naapurin kirjallisen suostumuksen.

Lisäksi tulee huomioida Kalajoen kaupungin ympäristösuojelumääräykset käytettävistä lämmönsiirtoaineista ja poraustyön hallinnasta.

<i>Lämpökaivon suositeltavat minimietäisyydet (m)</i>	
Kallioporakaivo	40
Rengaskaivo	20
Rakennus	3
Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, kaikki jätevedet	30
Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, harmaat vedet	20
Viemärit ja vesijohdot	3-5
Tunnelit ja luolat	25

3.7. Ilmalämpöpumput

Ilmanvaihtokonehuoneet sekä ilmalämpöpumput ja niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunnitettava rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi. Ilmalämpöpumppujen ulkoyksikkö on sijoitettava niin, ettei se aiheuta kohtuutonta haittaa rajanaapureille.

3.8. Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus

Rakennuspaikan liikennejärjestelyt on suunnitettava niin, että ne eivät aiheuta vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle. Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta. Sairaankuljetusajoneuvon tulee päästä sisäänkäyntien läheisyyteen.

Pelastuslaitoksen nostokalustolle tulee olla vapaa pääsy (pelastustie) kolmikerroksisen ja sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat

mahdollisia. Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä. Rakennuspaikalle ja sijoitettava näkyvälle paikalle kyltti, josta ilmenee pelastustien sijainti. Lisäksi on porrashuoneisiin ilmoitustaulun yhteyteen kiinnitettävä pelastustietä osoittava piirros.

Hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut pelastusteiden kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina.

3.9. Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen sekä lumien varastointi

Hulevesiä (sade-, pinta- ja salaojavedet) ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon. Hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään omalla tontilla. Mikäli hulevesiä ei ole mahdollista imeyttää on ne johdettava avo-ojaan tai yleiseen sadevesiviemäriin. Avo-oja ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä. Hulevesien johtaminen on hoidettava niin, ettei siitä ole haittaa naapureille tai kadun käyttäjille.

Lumen varastointi on suoritettava omalla pihamaalla siten, ettei siitä ja syntyvistä sulamisvesistä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Kertyneet lumivallit on tarvittaessa poistettava.

3.10. Jätehuolto

Kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat tulee esittää rakennuslupakuviissa (MRL 157 §, MRA 56 §). Jätteiden keräysvälineet ja kompostit on sijoitettava niin etteivät ne aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille eikä naapureille. Jätehuollon järjestämisessä tulee noudattaa jätehuoltomääräyksiä. Tilojen varauksessa on huomioitava jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- ja jätessäiliöiden tai katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Jätehuollosta on määrätty tarkemmin Kalajoen kaupungin jätehuoltomääräyksissä.

3.11. Mainos- tai muut vastaavat laitteet

Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä eikä olla huomattavasti häiritsevä. Mainoslaite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata julkisen tilan käyttöä eikä olla huomattavasti häiritsevä, joten laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sovellettava rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiinäiset on välittömästi joko korjattava tai poistettava.

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

Rakennukseen kiinnitettävä myynti-, tiedotus- tai mainoslaite saa ulottua 1 metrin katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.

3.12. Osoitemerkintä

Rakennuksen osoitenumeroinnin on oltava asennettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa. Rakennuksessa olevan osoitenumeron on oltava helposti nähtävissä ja sen tulee olla heijastava tai valaistu.

Osoitenumeroinnin tulee olla riittävän selkeä.

Mikäli rakennuksen osoitenumero ei näy kadulle, liikenneväylälle tai tielle, osoitenumero tulee sijoittaa myös kiinteistölle johtavan ajoväylän risteykseen.

3.13. Tapahtumien järjestäminen

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä jätehuolto- ja käymälä-järjestelyistä sekä häiritsevän melun ennalta ehkäisystä.

Tapahtumateltoissa on oltava yleisömäärään nähden riittävästi opastettuja poistumisreittejä ja alkusammutuskalustoa. Teltat on kiinnitettävä tukevasti maahan. Tapahtumien jälkeen kaikki rakennukset ja rakennelmat on poistettava viipymättä ja tapahtuma-alue siistittävä.

Tapahtumien järjestämisen ympäristö- ja jätehuoltoasioista määrätään tarkemmin Kalajoen kaupungin ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräyksissä.

4. SUUNNITTELUTARVEALUEET

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön ottaminen vaatii ryhtymistä 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.

Suunnittelutarveratkaisua ei tarvita seuraaviin toimenpiteisiin:

- ✓ olevaan asuntoon kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen
- ✓ olevaan maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen
- ✓ olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen
- ✓ rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu **liitteellä 2**.

5. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m² (MRL 116 §).

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Maatilalle saa edellä mainitun estämättä rakentaa ympäristöön sopivia ja tarpeellisia asuin- ja tuotantorakennuksia sekä maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Maatilan tuotantorakennuksen ja turkistarhan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ko. tuotantolaitoksen suojaetäisyydet.

Sen estämättä mitä rakennusjärjestyksessä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talousrakennuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

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

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, joilla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

6. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

6.1. Rakennuspaikka

Ranta-alueelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa (MRL 72 §). Silloin kun kaavaa ei ole tarvitaan rakentamiseen poikkeamispäätös. Rakennuspaikan rajoittuessa rantaan tai vesijättöön tulee rantaviivan tai vesijätön vastaisen rajan olla vähintään 40 metriä.

6.2. Rakentamisen sijoittuminen ja maiseman suojelu

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

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellaisia, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

Asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja saunarakennuksen vähintään 20 metriä.

Alin rakentamiskorkeus määritetään viranomaisten toimesta.

Vene- ja verkkolatojen rakentaminen on mahdollista olevia latoryhmiä täydentäen ja entistä tyyliä noudattaen.

6.3. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen voi muuttaa vakituisesti asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla niillä alueilla, joilla asia on ratkaistu asemakaavassa.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla myös **liitteen 3** mukaisilla alueilla, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät:

- ✓ rakennuspaikan pitää olla vähintään 2000 m²
- ✓ kiinteistölle johtaa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- ✓ puhdasta talousvettä on saatavilla ja jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää ympäristönsuojelulain ehdot

7. RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

7.1. Asuinrakennusten määrä ja talousrakennukset sekä rakennelmat

Asemakaava-alueen AO-korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, mikäli asemakaava ei muuta määrää.

Talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja harjakorkeudeltaan pienempi kuin asuinrakennuksen sekä asuinrakennukselle alisteinen. Talousrakennuksen kate- ja seinämateriaalien tulee sopeutua päärakennuksen materiaaleihin.

Talousrakennukset ja vastaavat rakennelmat tulee sijoittaa asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle.

Pysyviä pressusuoja ei saa rakentaa. Tilapäinen pressusuojaus voidaan tehdä naapurien suostumuksella. Katunäkymässä olevia ja naapureita häiritseviä suojia ei saa rakentaa.

Kiinteät rakennelmat ja laitteet on sijoitettava ensi sijaisesti asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle.

7.2. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakennelmat

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakennelmat saa sijoittaa julkiseen ulkotilaan. Julkisella ulkotilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty liikenne-, katu-, tori-, puisto- tai virkistysalueeksi.

8. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

8.1. Pilaantuneet maat rakentamisessa

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Tehty selvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä saastuneisuuden johdosta, tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

8.2. Rakentaminen pohjavesialueilla

Alueilla, jotka eivät ole järjestetyn jätevesiviemäröinnin piirissä on jätevedet johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai umpisäiliöön.

Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa suoja-
altain varustettuna maan päälle katettuun tilaan tai mieluiten sisätiloihin.

Öljy- ja polttoainesäiliöiden sekä jätevesien johtamisen vaatimuksista määrätään
tarkemmin Kalajoen kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

9. LUPAJÄRJESTELMÄT

9.1. Toimenpiteiden luvanvaraisuus

Toimenpiteille tarvitaan joko rakennuslupa, toimenpidelupa tai -ilmoitus.
Merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun
toimenpiteeseen voidaan soveltaa ilmoitusmenettelyä rakennus- ja toimenpideluvan
asemasta (MRL 129 §).

9.2. Rakennuslupa

Rakennuslupa tarvitaan seuraaviin toimenpiteisiin (MRL 125 §):

- ✓ **Rakennuksen rakentaminen**
- ✓ **Korjaus- ja/tai muutostyö**, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
- ✓ **Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen**
- ✓ **Rakennuksen korjaus- ja muutostyö**, jos työllä voi olla ilmeistä vaikutusta
rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin
- ✓ **Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuva korjaus- ja
muutostyö**, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energia-
tehokkuuteen
- ✓ **Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen**
 - kantavan rakenteen tai paloteknisen osaston muuttaminen
 - tulisijan tai hormin rakentaminen
 - WC:n, pesuhuoneen tai saunan rakentaminen tai laajentaminen
 - autotallin tai varaston muuttaminen asuintilaksi
 - autokatoksen muuttaminen autotalliksi
- ✓ **Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen**
- ✓ **Määräajan paikallaan pystytettävää rakennusta varten rakennuslupaan
voidaan asettaa määräaika**
- ✓ **Liikuteltava lavetti- ja saunalautta, joka on sijoitettu pitkäaikaisesti**

9.3. Toimenpidelupa ja -ilmoitus

Toimenpideluvan tai toimenpideilmoitusmenettelyn soveltaminen on kuvattu **liitteen 4**
taulukossa / ohjeessa.

9.4. Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennuksen purkamiseen on haettava joko lupa rakennusvalvontaviranomaiselta tai
purkamiseen ryhtymisestä on ilmoitettava 30 päivää ennen purkamisen aloittamista.
Purkamislupa tarvitaan aina asemakaava-alueella ja rakennuskieltoalueilla sekä
yleiskaavassa niin määrätyillä alueilla. Rakennusvalvontaviranomainen voi
purkamisilmoituksen saatuaan perustelluista syistä vaatia purkamisluvan hakemista
(MRL 127 §).

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

Purkutöiden melu- ja pölyhaittojen hallinnasta määrätään tarkemmin Kalajoen kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

Rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei turmella historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta kaupunkikuvaa tai rakennusta.

9.5. Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

- ✓ asemakaava-alueella
- ✓ ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään
- ✓ yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella
- ✓ alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

10. RAKENNUSTYÖN AIKAiset JÄRJESTELYT

Työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina. Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita materiaaleja tai rakennusosia.

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

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vaurioitunut katu- tai muu yleinen alue on pantava viivytyksettä kuntoon.

Rakennustöiden melu- ja pölyhaittojen hallinnasta määrätään tarkemmin Kalajoen kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

11. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

11.1. Määräyksien valvonta ja niistä poikkeaminen

Rakennusjärjestyksen määräyksiä valvoo tavanomaisissa rakentamistilanteissa Kalajoen kaupungin ympäristölautakunta. Ympäristölautakunta tai lautakunnan alainen viranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

11.2. Rakennusjärjestyksen liitteet

- liite 1: Alin rakentamiskorkeus
- liite 2: Suunnittelutarvealueet
- liite 3: Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen
- liite 4: Toimenpideluvan tai toimenpideilmoitusmenettelyn soveltaminen

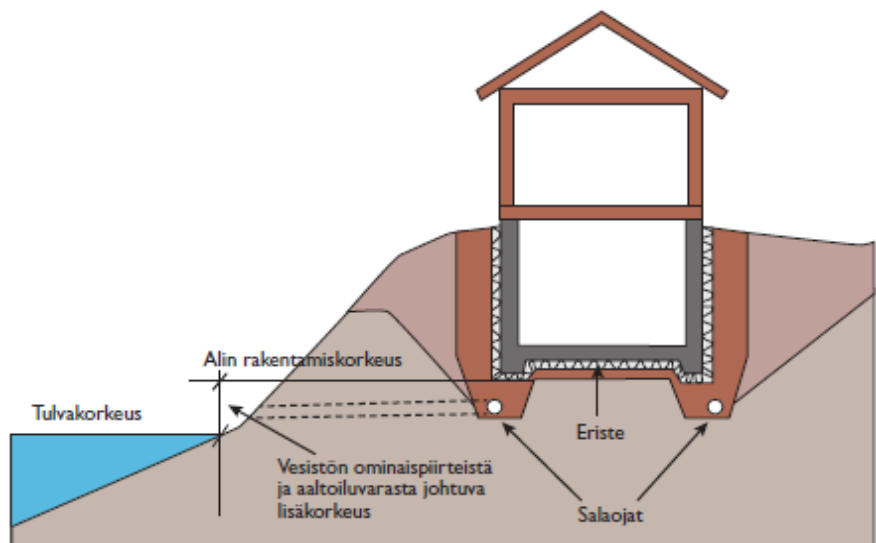
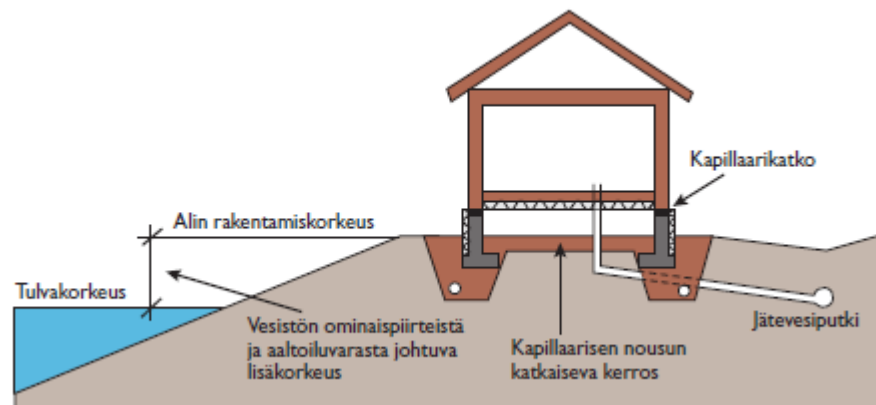
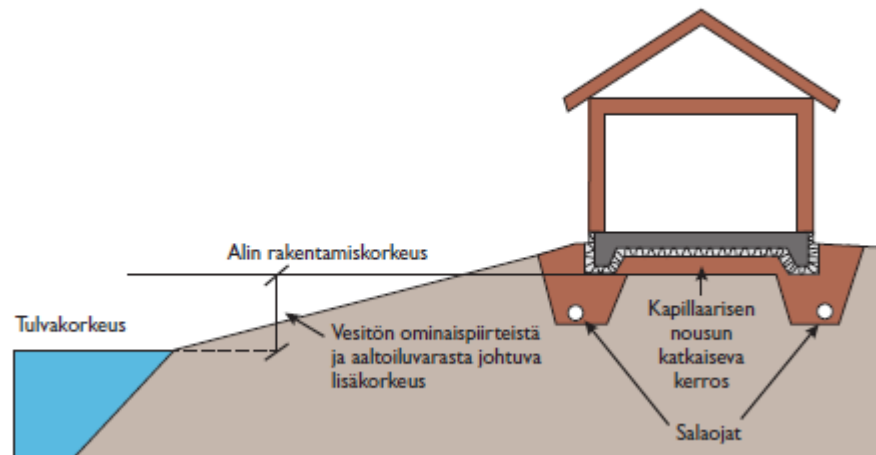
11.3. Voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kalajoen valtuuston 30.1.2003 § 9 hyväksymä rakennusjärjestys.

Tämän rakennusjärjestyksen voimaantulo edellyttää Kalajoen valtuuston hyväksynnän. Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys on voimassa 1.1.2021.

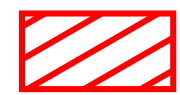
Liite 1: Alimman rakentamiskorkeuden määrittäminen eri perustustavoilla

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



Kuvat: Ympäristöopas 2014

Suunnittelutarvealueet



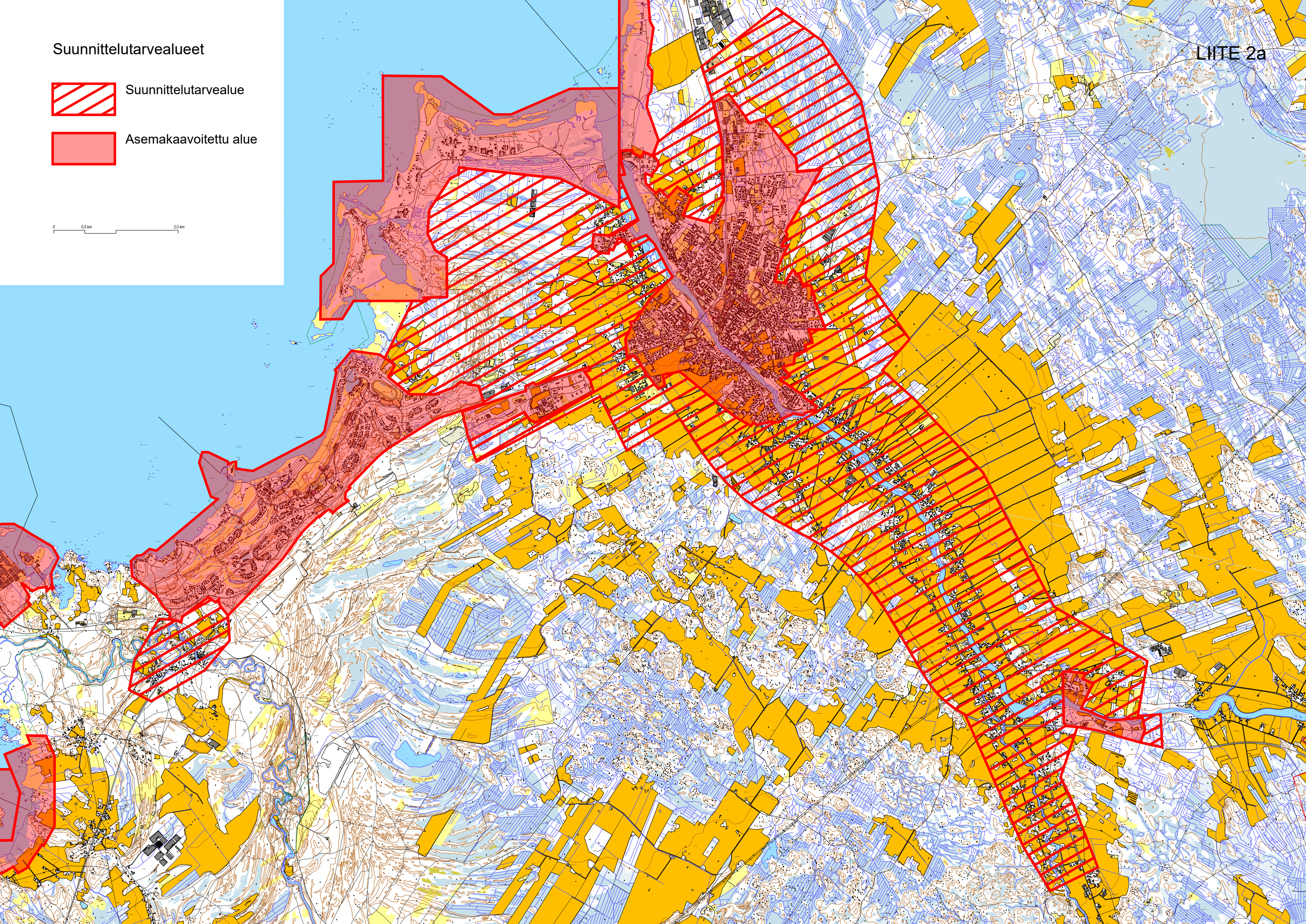
Suunnittelutarvealue

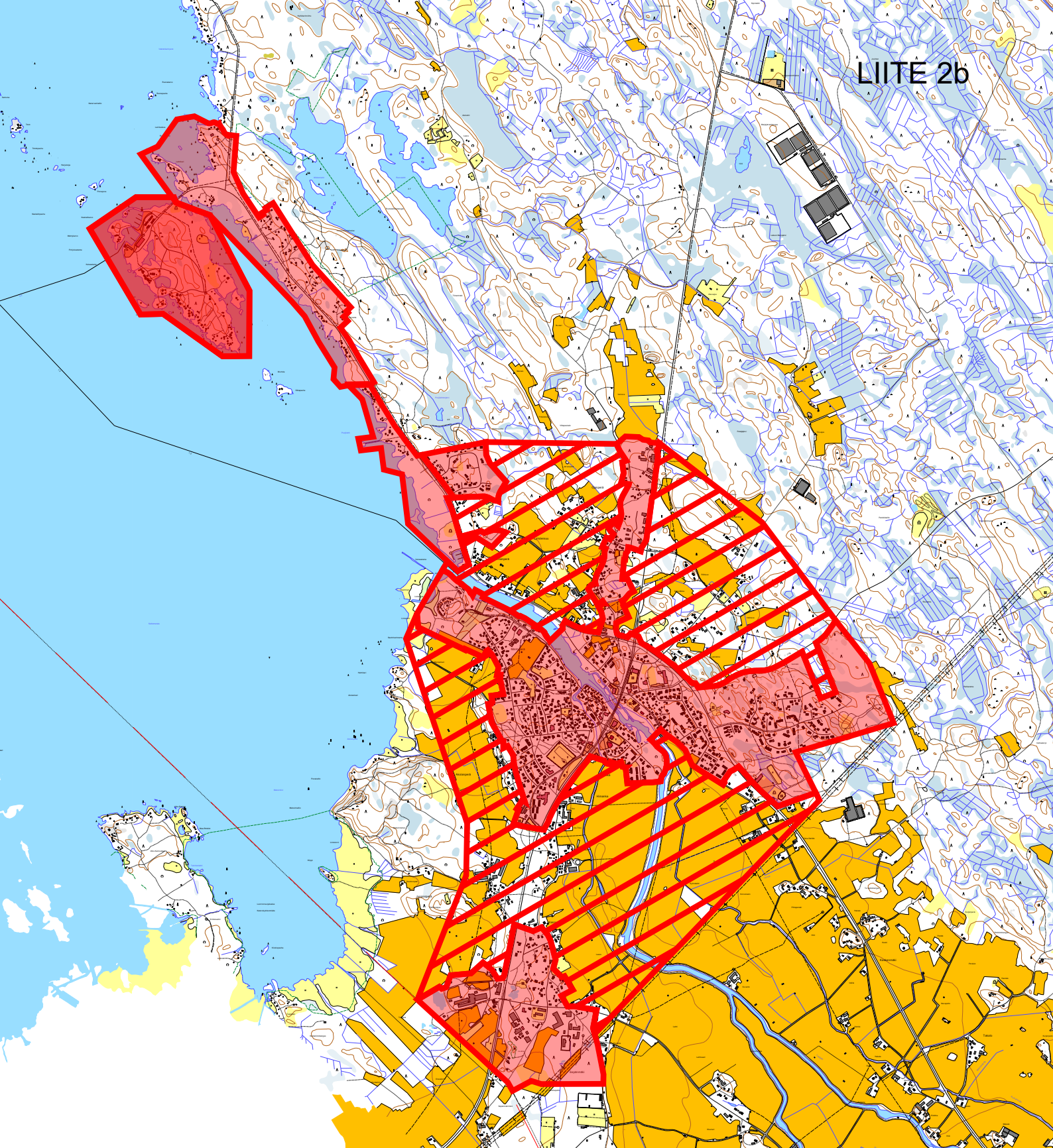


Asemakaavoitettu alue

0 0,5 km 2,0 km

LIITE 2a





Suunnittelutarvealueet

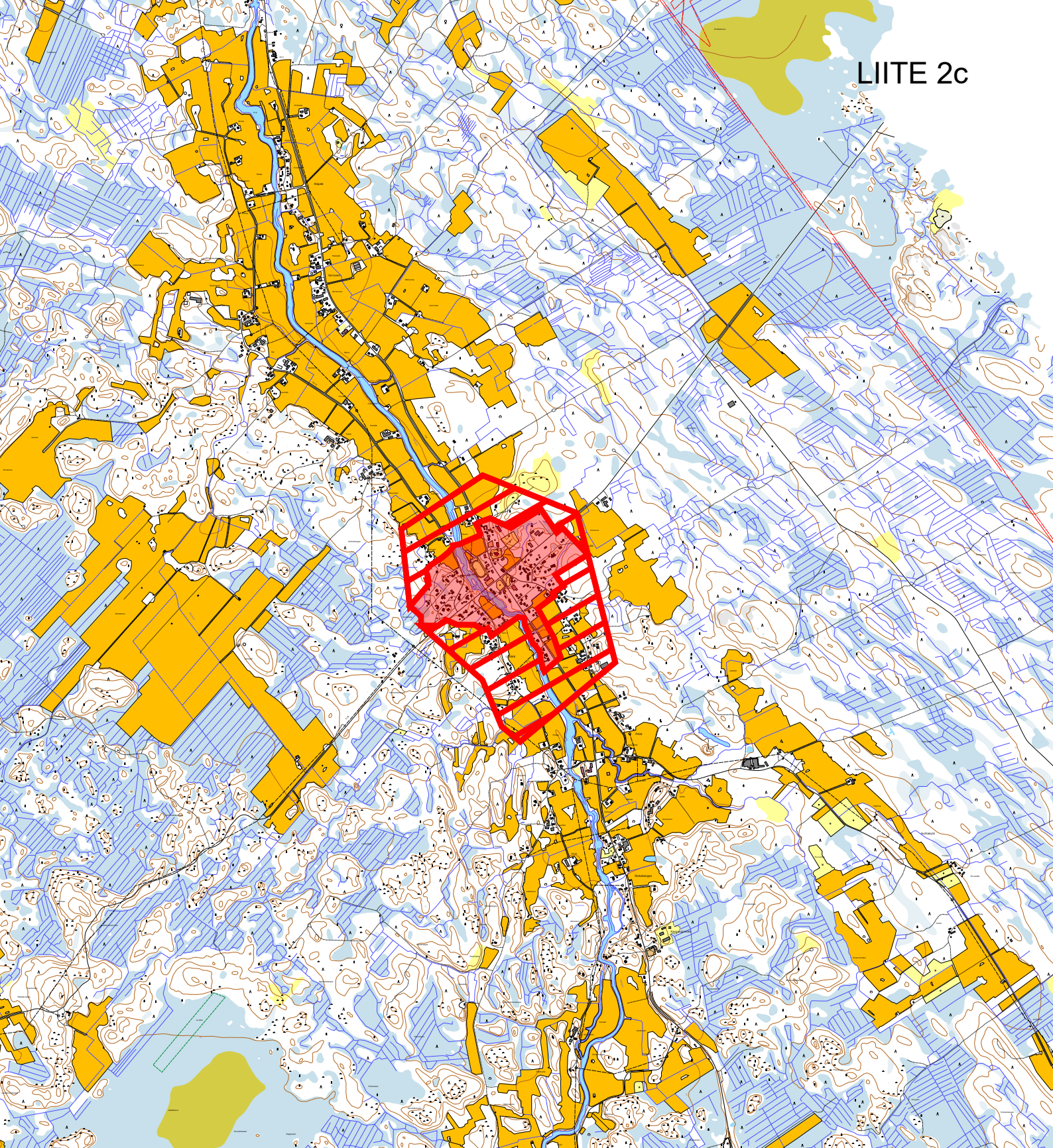


Suunnittelutarvealue



Asemakaavoitettu alue

0 0,5 km 2,0 km



Suunnittelutarvealueet



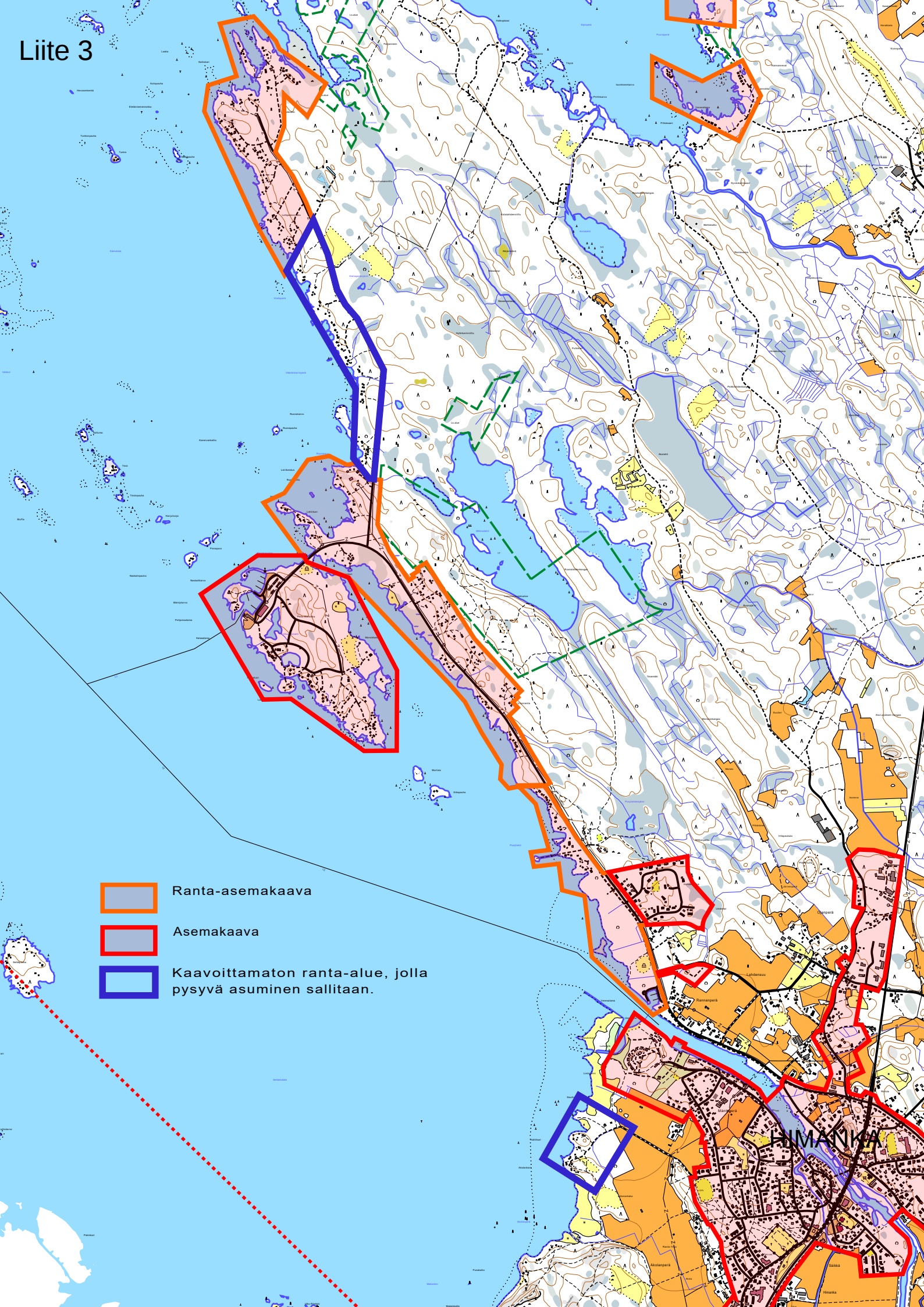
Suunnittelutarvealue



Asemakaavoitettu alue

0 0,5 km 2,0 km

Liite 3



-  Ranta-asemakaava
-  Asemakaava
-  Kaavoittamaton ranta-alue, jolla pysyvä asuminen sallitaan.

HIMANKA

TOIMENPIDELUVAN TAI TOIMENPIDEILMOITUSMENETTELYN SOVELTAMINEN (LIITE 4)		
Menettely: Toimenpidelupa haettava = T Ilmoitus tehtävä = I Ei menettelyä (vapautettu) = -	Osa-alueet: A asemakaava- / ranta-asemakaava- alue B muu alue	
Rakennelma (MRL 126 a § 2 mom. 1 kohta)	A	B
esiintymislava, asiakasterassi	T	T
grillikatos 7 m ² - 12 m ²	T	I
grillikatos, kesäkeittiö, laavu, katos, pyöräkatos, käymälä, maakellari tai muu vastaava alle 7 m ²	I	-
ilmastointijärjestelmän muutostyö, mikäli se vaikuttaa merkittävästi rakennukseen tai sen olosuhteisiin	T	T
jätekatos (yli 4 m ²) ja julkiset jätepisteet	T	T
jätevesien umpisäiliön asentaminen	I	I
jätevesijärjestelmä	T	T
kioski (kausiluontoinen)	T	T
ensimmäinen korkeintaan 12 m ² suuruinen harjakorkeudeltaan enintään 4m korkea puuverhoiltu tulisijaton / lämpöeristämätön talousrakennus (osa-alue A)	I	
toinen korkeintaan 12 m ² suuruinen harjakorkeudeltaan enintään 4 m korkea puuverhoiltu tulisijaton / lämpöeristämätön talousrakennus (osa-alue A) <i>(katso tarkennus alla)</i>	T	
korkeintaan 30 m ² suuruinen harjakorkeudeltaan enintään 5 m korkea puuverhoiltu tulisijaton / lämpöeristämätön talousrakennus (osa-alue B)		I
kylpytynnyrit ja paljut <i>(katso tarkennus alla)</i>	-	-
leikkimökki tai kasvihuone alle 12 m ²	-	-
lintutorni tai vastaava	T	T
tekninen rakennelma, puistomuuntamo tai vastaava	T	T
tulisijan tai hormin rakentaminen	T	T
Yleisörakennelma (MRL 126 a § 2 mom. 2 kohta)		
urheilu- tai kokoontumispaikka, katsomo, asuntovaunualue tai vastaava sekä yli 2 viikkoa paikallaan pidettävä yleisöteltta tai vastaava	T	T
Liikuteltava laite (MRL 126 a § 2 mom. 3 kohta)		
asuntovaunun, -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T
Erillislaitte (MRL 126 a § 2 mom. 4 kohta)		
masto tai piippu, antenni alle 10 m	-	-
masto, piippu, antenni 10 – 20 m	I	-
masto, piippu, antenni tai vastaava 20-60 m sekä suurehko valaisinpylväs	T	T
varastointisäiliö (lietesäiliö, laakasiilo, kontti, yli 200 m ³ varastointisäiliö yms.)	T	T
varastointisäiliö yli 15 m ³ (hake, pelletti, lämmitysöljy yms.)	T	T
varastointisäiliö alle 15 m ³ (hake, pelletti, lämmitysöljy yms.)	I	-
pientuulivoimala alle 5 m	-	-
pientuulivoimala 5 – 30 m	T	T
meluvalli tai vastaava	T	T

silta, joka ei perustu hyväksyttyyn tie-, katu- tai puisto-suunnitelmaan	T	T
Vesirajalaite (MRL 126 a § 2 mom. 5 kohta)		
suurehko laituri (yli 10 m pitkä tai vähintään 5 veneelle)	T	T
vesirajaa oleellisesti muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vast.	T	T
Säilytys- tai varastointialue (MRL 126 a § 2 mom. 6 kohta)		
varastointialue 100 – 500 m ²	I	-
pysäköintialue 100 – 500 m ²	I	-
varastointialue yli 500 m ²	T	I
pysäköintialue yli 500 m ²	T	I
Julkisivutoimenpide (MRL 126 a § 2 mom. 7 kohta)		
rakennuksen julkisivun ja ikkunajaon muuttaminen	T	I
kattomuodon muuttaminen	T	T
katteen tai sen värin muuttaminen	I	-
ulkoverhouksen materiaalin tai värityksen muuttaminen	I	-
katukuvaan vaikuttava markiisi	I	-
parvekelasitus, kuisti- tai terassilasitus (yli 30 % avattava)	T	I
Mainostoimenpide (MRL 126 a § 2 mom. 8 kohta)		
valo- ja videomainos (yli 2 m ²)	T	T
rakennelma / mainos, jolla on vaikutusta kaupunki- tai maisemakuvaan (muu kuin maanteistä annetun lain 52 § mukainen)	T	T
teksti tai mainos ulkona mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa, jotka eivät merkittävästi vaikuta maisemaan (muu kuin maanteistä annetun lain 52 § mukainen)	I	I
teksti tai mainos rakennuksen julkisivussa (yli 2 m ²)	I	I
Aitaaminen (MRL 126 a § 2 mom. kohta 9)		
korkeintaan 1,4 m korkea kiinteä aita	I	-
yli 1,4 m korkea kiinteä aita	T	I
kadun tai kiinteistön rajan reunusmuuri (korkeus yli 1,4 m)	T	I
Taajamakuvaajärjestely (MRL 126 a § 2 mom. 10 kohta)		
muut taajama- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt	T	I
Maa- ja ilmalämpöjärjestelmät (MRL 126 a § 2 mom. 12 kohta)		
maalämpökaivo	T	T
lämmönkeruuputkisto	T	T
ilmalämpöpumpun ulkopuoliset rakenteet	-	-
ilmalämpöpumpun ulkopuoliset rakenteet naapurin rajaa vasten	-	-
ilma- / vesilämpöpumppujen ulkopuoliset rakenteet	T	I
Aurinkopaneeli tai -keräin (MRL 126 a § 2 mom. 13 kohta)		
alle 50 m ² aurinkopaneelit	-	-
yli 50 m ² aurinkopaneelit	T	T
julkisivusta tai katon muodosta poikkeavat aurinkopaneelit (alle 50 m ²)	T	I
maahan asennettavat aurinkopaneelit	T	T

Alle 12 m² rakennelmat asemakaava-alueella: Korkeintaan kolme rakennelmaa, joista vähintään yhden tulee olla alle 7m²

Kylpytynnyrit ja paljut on varustettava kannella tai tyhjennettävä käytön jälkeen. Hormi on sijoitettava riittävän kauas (4 metriä) rakennuksista ja hormin päässä tulee

olla kipinöiden lentämistä estävä suojus. Kylpytynnyreiden ja paljujen vesien käsittelystä määrätään Kalajoen kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

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

Taulukkoa ei sovelleta, jos rakennelmat täyttävät rakennuksen määritelmän.