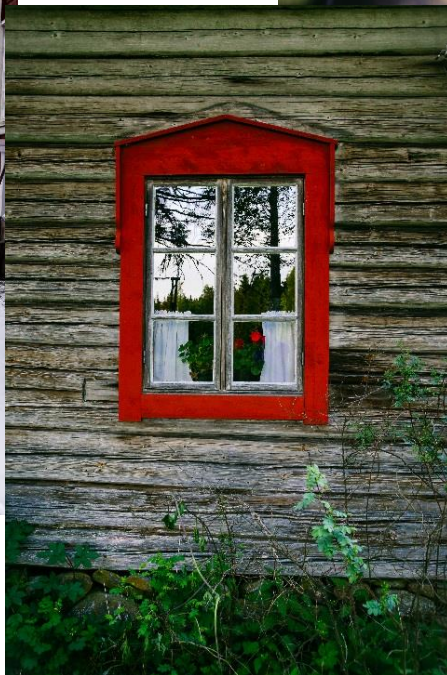


URJALAN KUNNAN

RAKENNUSJÄRJESTYS



**Urjalan kunnanvaltuuston hyväksymä 28.6.2021 §16,
voimaan 16.8.2021**

Urjalan kunnan rakennusjärjestys

Sisällysluettelo

1. Soveltamisala ja viranomaiset	3
1.1. Soveltamisala	
1.2. Rakennusvalvontaviranomainen	
2. Lupajärjestelmät	3
2.1. Toimenpiteiden lupamenettely (toimenpidelupa- ja ilmoitus)	
2.2. Rakennuksen purkaminen	
3. Rakennuksen sijoittuminen ja ympäristön huomioonottaminen	7
3.1. Sijoittuminen	
3.2. Rakennuksen sopeuttaminen ympäristöön ja maisemaan	
3.3. Ympäristöhoito kunnossapito ja valvonta	
3.4. Aitaaminen	
3.5. Piha-alue/pihamaa	
4. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella	10
4.1. Rakennuspaikka	
4.2. Rakentamisen määrä	
5. Rakentaminen ranta-alueelle	11
5.1. Poikkeamisluvat rantarakentamisessa	
5.2. Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella	
5.3. Rakentamisen määrä ranta-alueella	
6. Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen	13
7. Hyvä rakentamistapa	13
8. Rakennustyön aikaiset järjestelyt	14
9. Osoitenumerointi	14
10. Jätehuolto	14
11. Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen	14
12. Voimaantulo	15

Kansilehden valokuvat: Heli Manninen

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä -asetukseen perustuva kuntakohtainen säädös, jonka ensisijaisena tarkoituksena on rakentamisen ohjaus ja neuvonta

1 Soveltamisala ja viranomaiset

1.1 Soveltamisala

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säädösten ja määräysten lisäksi on Urjalan kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos ei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, ranta-asemakaavassa tai Suomen rakennusmääräyskokoelmassa ole asiasta toisin määrätty.

1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii rakennuslautakunta ja sen alaisena rakennustarkastaja.

Päätösvallasta määrätään kunnan hallintosäännöllä.

2. Lupajärjestelmät

Rakennusluvan tarpeellisuudesta säädetään MRL :n 125 §:ssä

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja 126a §:n sekä asetuksen 61 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta ja ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan alueella. (taulukko s.4)

2.1 Toimenpiteiden lupamenettely (toimenpidelupa ja -ilmoitus)

Rakennusluvan sijasta voidaan myöntää toimenpidelupa sellaisille rakennelmille, laitoksille ja toimenpiteille, joita ei pidetä uutena rakennuksena tai rakennuksen laajenuksena ja myös sellaisten rakennelmien ja laitosten kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupahakemusasian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa tarvittavaa ohjausta. (MRL 126 §).

Ilmoitusmenettelyllä voidaan hyväksyä korkeintaan kahden rakennelman (katos/vaja) rakentaminen rakennuspaikkaa kohden kaava- ja ranta-alueen ulkopuolella.

Vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan toimenpideilmoituksen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi 14 vuorokauden kuluessa vaatia hankkeelle haettavaksi rakennus- tai toimenpideluvan.

Toimenpideilmoitus on tehtävä todisteellisesti esim. sähköisessä muodossa ja siihen tulee liittää myös asemapiirros tai – kartta sekä annettava vaadittaessa tarkempi selvitys kyseisestä rakennushankkeesta.

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa. (MRL 126§, 129§).

TAULUKKO: Toimenpidemenettely

Rakennuslupa haettava	R
Toimenpidelupa haettava	T
Ilmoitus tehtävä	I
Voidaan rakentaa ilman lupaa tai ilmoitusta, yksi /rakennuspaikka	--



Toimenpide

Asemakaava-
alue
ja rantavyöhyke

Asemakaava-
alueen
ulkopuolinen alue

1 Rakennelmat

	Asemakaava- alue ja rantavyöhyke		Asemakaava- alueen ulkopuolinen alue	
katos, vaja	< 10 m ²	--	< 10 m ²	--
	10-20 m ²	T	10-25 m ²	I
			25-50 m ²	T
leikkimökki harjakorkeus enintään 2,2 m < 6 m ²		--		--
kioski, siirrettävä		I		--
käymälä		T		--
esiintymislava, tilapäinen		--		--
muu rakennelma, kattamaton terassi >50 m ²		I		I
kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen		T		T

2 Yleisörakennelmat

urheilupaikka	I	I
kokoontumispaikka	I	I
asuntovaunualue (muu kuin ulkoilulaissa 606/1973 tarkoitettu)	I	I
katsomo	I	I
yleisöteltta tai vastaava (tilapäinen)	--	--

3 Liikuteltavat laitteet

asuntovaunun, laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan	I	I
---	----------	----------

4 Erillislaitteet

masto	< 10 m	--	--
	> 10 m	I	I
	> 60 m	T	T
	> 120 m	R	R
piippu	< 10 m	I	I
	> 10 m	T	T
varastosäiliö	> 100 m ³	I	I
hiihtohissi		T	T
muistomerkki		--	--
suurehko antenni, korkeus >10m		I	I
tuulivoimala, korkeus >10m		T	T
suurehko valaisinpylväs tai vastaava	< 10 m	I	I

5 Vesirajalaitteet

suurehko laituri, pituus >10m tai pinta-ala >15 m ²	I	I
aallonmurtaja tai vastaava	I	I

6 Säilytys- ja varastointilaitteet

muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen verrattava alue	I	I
---	---	---

7 Julkisivutoimenpiteet

rakennuksen julkisivun muuttaminen (katettu terassi)	I	--
kattomuodon muuttaminen	T	T
katteen tai väriytyksen muuttaminen	I	--
ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen	I	--
ulkoverhouksen väriytyksen muuttaminen	I	--
katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	--	--
ikkunajaon muuttaminen	I	--
katetun terassin lasittaminen	I	I

8 Mainostoimenpiteet

muun kuin maantielaisissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä ja pitkäaikainen asettaminen	--	--
--	----	----

9 Aitaaminen

rakennettuun ympäristöön liittyvä, erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri, korkeus	< 1,6m --	--
	> 1,6m I	I

10 Kaupunkikuvajärjestely

muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	I	--
--	---	----

11 Asuinhuoneistojen yhdistäminen ja jakaminen

asuinhuoneistojen yhdistäminen ja jakaminen	T	T
---	---	---

12 Maalämpö

pohjavesialueille ei sallita maalämpökaivojen poraamista	T	T
--	---	---

13 Puiden kaataminen

yksittäisen puun kaataminen (vähäinen toimenpide)	--	--
---	----	----

Kohta 13. Asemakaava-alueella saa kaataa enintään 3 puuta ilman lupaa, jos:

-puu ei ole maisemallisesti merkittävä, tontille jää vielä puita ja kaataminen on kertaluontoinen toimenpide. Vaarallisen puun saa kaataa ilman lupaa.

Maisemaa muuttavaan merkittävään toimenpiteeseen (maanrakennus, puiden kaataminen) tarvitaan maisematyölupa MRL 128 §.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista (Kohta 3.1). Niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.



2.2 Rakennuksen purkaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n perusteella rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa MRL :n 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista varten tai jos yleiskaavassa niin määrätään. Jos purkaminen ei tarvitse lupaa, on purkamisesta ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista (MRL 139 §)

3 Rakennuksen sijoittuminen ja ympäristön huomioonottaminen

3.1 Sijoittuminen

Etäisyydet

Rakennuksen ja rakennelmien etäisyys rakennuspaikan rajasta asemakaava-alueen ulkopuolella tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään viisi (5) metriä. Rakennuksen etäisyyden naapurin rakennuksista tulee olla vähintään 10 metriä. Naapurin kirjallisella suostumuksella voidaan sallia pienempikin etäisyys, mikäli palomääräykset toteutuvat.

Asemakaava-alueella rakennusten ja rakennelmien etäisyydestä rakennuspaikan rajasta määrätään asemakaavamääräyksillä. Mikäli asemakaavassa ei ole määrätty rakennusten etäisyyttä rakennuspaikan rajasta noudatetaan 4 metrin etäisyyttä. Palomääräykset toteuttaen kiinteistöjen omistajat voivat sopia myös pienemmästäkin etäisyydestä. Rakennuksen ja rakennelmien sijoittelulla ei kuitenkaan saa aiheuttaa tarpeetonta haittaa tai vaikeuttaa kohtuuttomasti naapuri kiinteistön sopivaa rakentamista.

Edellä todetut etäisyydet mitataan rakennusten tai rakennelmien seinä-, pilari- tai muusta vastaavasta linjasta.

Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon maanteitä koskevat määräykset. Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaan rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella tai tien näkemäalueella. Suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien lähimmän ajoradan keskilinjasta. Valta- ja kantateillä suoja-alue on 30 metriä. Rautatien suoja-alue on ratalain 37 §:n mukainen eli 30 metriä uloimman raiteen keskilinjasta mitattuna.

3.2 Rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja maisemaan

Kulttuuriympäristö ja -maisema

Urjalassa on kaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä: Kirkonseutu ja Nuutajärven lasitehtaan ympäristö. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue Urjalan kulttuurimaisema käsittää Ruta- ja Kortejärven ympäristön, Honkolan ja Nuutajärven kartanoalueet. Maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat (4 kpl) ovat Urjalankylän – Honkolan kulttuurimaisema, Menosten, Laukeelan ja Kokon kulttuurimaisemat.

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisten valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden sekä maakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisemien lisäksi maakuntakaavan mukaiset luonnonympäristöt, joiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi kohteiden maankäyttöä tarkastellaan MRL :n 16 §:n mukaisesti muita alueita perusteellisemmin. Näitä alueita ovat Natura-alueet, luonnonsuojelualueet sekä arvokkaat geologiset muodostumat.

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi luokitelluilla kulttuuriympäristö- ja kulttuurimaisema-alueilla, tulee rakentamisen perustua Pirkanmaan maakuntamuseon tekemään arvioon rakentamisen sopivuudesta alueelle. (Liite 4)

Kiinteät muinaisjäännökset ja niiden suoja-alueet sekä rakentamisen aikana mahdollisesti löytyvät muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolailalla, joten ko. alueelle rakentaminen

ei ole sallittua. Ajantasaisimman tiedon saa Pirkanmaan maakuntamuseon ja Museoviraston nettisivuilta.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojelun perusteena oleva kulttuurihistoriallinen arvo vähenee.

Maisema ja luonnonympäristö

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

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



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

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, maastoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

Rakentamisen soveltuminen olemassa olevaan rakennuskantaan

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopuuhainen kokonaisuus.

3.3 Ympäristön hoito, kunnossapito ja valvonta

Ympäristön hoito ja kunnossapito

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.

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa ja siistissä kunnossa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot, kuten töhryt on poistettava julkisivuista välittömästi.

Ympäristön valvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomisen suorittaa valitsemansa katselmushenkilöstön toimesta maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa muun muassa pitämällä katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille julkaisemalla ilmoitus Urjalan Sanomissa ja Urjalan kunnan nettisivuilla, vähintään kaksi viikkoa ennen katselmusta.

3.4 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 sitä 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 haltijat velvollisia osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

3.5 Piha-alue/pihamaa

Rakennuspaikan kuivana pito ja pihamaan korkeusasema

Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin eikä hulevesien johtamisesta saa aiheuttaa haittaa ympäristölle. Kiinteistön omistajan on huolehdittava omalla kiinteistöllään syntyvien hulevesien hallinnasta. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Pihamaan korkeusaseman ja pengertämisen tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Liikenneturvallisuuteen vaikuttaa mm. tonttiliittymän sijainti ja leveys, näkyvyysalue, autopaikkojen lukumäärä ja sijainti, tilavaraukset polkupyörille jne. Asemakaava-alueen ulkopuolella yksityisen tien liittämistä maantiehen päättää tienpitoviranomainen eli Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Melualueet

Meluhaittojen torjumiseksi asuinrakennuksen etäisyys tulee olla melulähteestä, kuten maantiestä sellainen, ettei melu häiritse rakennuksen käyttäjiä tai melu on riittävästi vaimennettava rakenteellisin keinoin. Meluntorjunta tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittelussa ja piha-alueiden suunnittelussa.

Valtioneuvoston päätöksen mukaan melutason ohjearvot piha-alueilla ovat seuraavat: Melun A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päivällä 55 dBA (yöllä vanhoilla alueilla 50 dBA ja uusilla alueilla 45 dBA) ja loma-asuntojen osalta päivällä enintään 45 dBA ja yöllä 40 dBA.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

4 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

4.1 Rakennuspaikka

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään rakentamiseen sopiva sekä pinta-alaltaan riittävä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asumiskäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m² (Liitekartta numero 1, kaavoitetut alueet)

Urjalankylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa määritelty rantavyöhykkeen rakennuspaikka voi olla edellä määriteltyä pienempi (Liitekartta 2).

Mikäli rakennus on liitettävissä viemäriverkostoon tai WC:n vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat jätevedet pystytään imeyttämään ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla voi rakennuspaikka pinta-alaltaan olla pienempi, mutta asemakaava-alueen ulkopuolella kuitenkin vähintään 2000 m². Rakennukset tulee ensisijaisesti liittää viemäriverkostoon.

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

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maantietä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.

4.2 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikan rakennettavaksi sallittu kerrosala saa asemakaavoitetun alueen ulkopuolella olla, rantavyöhykettä lukuun ottamatta enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ellei yleiskaavamääräyksissä ole toisin säädetty.

Asumiskäyttöön tarkoitetuille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa kaksi asuntoa. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumiseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Asuinrakennuspaikalle voidaan rakentaa toinen asuinrakennus, mikäli rakennuspaikalla oleva kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilymistä ei voida muulla tavoin turvata. Uudisrakentaminen on sovittava olemassa olevan rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Muun kuin asutokäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan rakentamisen määrä ratkaistaan muualla kuin asemakaavoitetulla alueella rakennuspaikka/tapauskohtaisesti ellei yleiskaavamääräyksissä ole toisin säädetty.

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

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittuminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

5 Rakentaminen ranta-alueelle

Rantavyöhykkeen leveys määritellään kasvillisuus, maisema, maastonmuodot ja muut luonnonolosuhteet huomioiden tapauskohtaisesti noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue on n. 200 m etäisyydelle rannasta.

Maanomistajalla on oikeus laadittua omistamilleen ranta-alueille asemakaava. Tällaista lähinnä loma-asumista varten laadittua asemakaavaa kutsutaan ranta-asemakaavaksi.

Ranta-asemakaava (entinen rantakaava) tarvitaan, kun halutaan rakentaa vesistöjen rannoille, joilla ei ole entuudestaan ohjaavaa asema- tai yleiskaavaa.



Ranta-asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma alueen käytön ja rakentamisen järjestämisestä. Ranta-asemakaavan voi laatia kunta mutta toisin kuin muut kaavat, sen voi laatia myös maanomistaja. Ennen ranta-asemakaavan laatimista on kuitenkin oltava yhteydessä kunnan kaavoittajaan.

5.1 Poikkeamisluvat rantarakentamisessa

Rantarakentamiseen tarvitaan poikkeamispäätös, kun

- alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa
- rakentaminen on alueella olevan kaavan vastainen
- lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi on vastoin kaavaa
- rakentaminen on muutoin maankäyttö- ja rakennuslain tai -asetuksen, kunnan rakennusjärjestyksen tai rakennusmääräyskokoelman vastainen
- kyseessä merkittävä laajennus (yli 60 m² tai yli 10 %).

Poikkeamislupaa ei tarvita rakennettaessa talousrakennuksia jo muodostuneelle rakennuspaikalle (rakennettu loma-asunto tai vakituinen asunto).

5.2 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen sekä jätevesijärjestelmien toteuttamiseen ja vesistöjen pilaantumisen vähentämiseen.

Rakennuspaikoilla tulee rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Asunnon tai yli 25 m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin olla, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, vähintään 20 metriä.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Katettujen terassien ja katosten pinta-ala saa rakennukseen liitettynä olla enintään 30 % kerrosalan määrästä. Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa rakennuksia/rakennelmia, kuten huvimajaa, grillikatosta tai muita rakennelmia, jotka muuttavat rantamaisemaa. Tästä poikkeuksena ovat pienehköt max. 30 m² venevajat.

Rantavyöhykkeellä noudatetaan asemakaava-alueen määräyksiä toimenpidemenettelyssä (taulukko, kohta 2.1) ja etäisyyksissä (kohta 3.1).

Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään yhden metrin ylavesirajaa korkeammalla. Jos ylavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Alimmat rakennuskorkeudet N 2000 järjestelmän mukaisesti, mitattuna alimmasta kosteudelle alttiista rakennusosasta ovat:

Ameenjärvi	+ 111,10
Kortejärvi	+ 101,40
Nuutajärvi	+ 101,75
Uurtaanjärvi	+ 111,50
Valajärvi	+ 108,40
Pynnänjärvi	+ 112,30
Rutajärvi	+ 101,40
Särkijärvi	+ 117,60
Kokkijärvi	+ 125,25
Kokonjärvi	+ 108,85
Lahmajärvi	+ 125,65

5.3 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettulla ranta-alueella, joilla ei ole voimassa em.1. momentissa tarkoitettua oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 4000 m².

Rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, josta rantavyöhykkeellä sijaitsevalla tontin osalle saa rakentaa enintään 175 m². Rakennuspaikalle, joka on ollut vapaa-ajanasumiskäytössä, saa rakentaa 120 m²:n vapaa-ajanasunnon, 25 m²:n

saunarakennuksen ja 30 m²:n talousrakennuksen, rakennuspaikan pinta-alasta riippumatta, mikäli ne pystytään sijoittamaan tontille muiden rakennusmääräysten mukaisesti.

Peruskorjaus saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

6 Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen

Asuinrakennusta varten tulee olla saatavissa riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.



Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva tontti on liitettävä laitoksen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti. Vesihuoltolain mukaan liittämiselvöllisyydestä on mahdollisuus hakea vapautusta kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta.

Vesihuoltoverkoston ulkopuolella tulee jätevesien käsittely ja johtaminen toteuttaa valtioneuvoston asiasta antaman asetuksen (157/2017) mukaisesti ja asiaan liittyviä lisämääräyksiä ja helpotuksia voidaan antaa kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä ympäristönsuojelulain nojalla.

Vedenhankintaan varten tärkeillä sekä muilla vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla (I/1 ja II/2-luokka (liitekartta 3) jätevedet on johdettava ensisijaisesti käsiteltäväksi yhteiseen viemärilaitokseen, toissijaisesti pohjavesialueen ulkopuolelle ja mikäli tämä ei ole mahdollista, jätevedet tulee johtaa umpisäiliöön, jossa on täyttymisestä kertova hälytin.

Vedenhankintakäyttöön soveltuvilla pohjavesialueilla tulee rakentaminen toteuttaa niin, ettei rakentamisen yhteydessä vaaranneta pohjaveden laatua tai määrää.

Tärkeillä pohjavesialueilla, joilla liikennemäärät ovat suuret, on päällystettyjen piha- ja paikoitusalueiden pinta- ja salaojavedet johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla.

7 Hyvä rakentamistapa

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

Rakentamisen ohjaamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita, kaavoittajan tai rakennustarkastajan esitykseen pohjautuen. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävästä rakentamista.

Rakennuksen materiaalien tulee olla sellaisia, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on pitkä kokemus ja luotettava tieto.

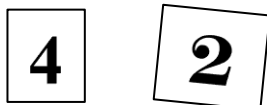
Rakentamisen yksityiskohtaista ohjausta ja neuvontaa varten rakennustarkastaja voi antaa suunnittelua, rakennustyön toteuttamista ja rakentamistapaa koskevia ohjeita.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta, pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti. Rakennuspaikalla tiedottamista ei tarvitse suorittaa vähäisistä rakennushankkeista. Asuinrakennuksen ja vapaa-ajan asuinrakennuksen uudisrakennushankkeesta tulee aina tiedottaa rakennuspaikalla.

8 Rakennustyön aikaiset järjestelyt

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.

9 Osoitenumerointi



Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvä ja selkeästi erottuva osoitenumero. Milloin rakennus ei ulotu katuun tai muun liikenneväylän läheisyyteen, osoitenumero on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa. (MRA 84 §)

10 Jätehuolto

Koko kunta kuuluu järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin ja jätteen haltijan on liityttävä alueella järjestettyyn jätteenkuljetukseen.

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavan rakennuksen kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut riittävät ja käyttökelpoiset tilat jätehuollon järjestämiseen.



Jätehuollon ja jätteiden kompostointiin liittyvät tarkemmat määräykset ja ohjeet löytyvät Urjalan kunnanvaltuuston hyväksymistä jätehuoltomääräyksistä.

11 Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä siinä järjestyksessä kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa on asiasta määrätty.

12 Voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Urjalan kunnan toukokuun 1 päivänä 2011 voimaan tullut rakennusjärjestys ja tämä uusi rakennusjärjestys tulee voimaan valtuuston erikseen päättämänä ajankohtana.

Edellä kumotusta rakennusjärjestyksestä jäävät kuitenkin voimaan vanhoja kaava-alueita koskevat lisämääräykset, jotka liittyvät vanhoihin 1967 vahvistettuihin kaavoihin.

1. Asuntokerrostalo (AK), liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta
2. Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
3. Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilatalouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 15 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta
4. Asunto- ja kasvitarharakennusta (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 30 prosenttia sen pinta-alasta.
5. Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
6. Teollisuus- tai varastorakennuksen (T) rakennuspaikan pinta-alaa tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
7. Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa
8. Käsiteollisuusrakennuksen (TK) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsi-teollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.
9. Maanviljelys- tai metsäalueeksi (MV,MM) määrätyille alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia.
10. Kasvitarha-alueen (MK) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa kasvihuoneita ja talousrakennuksia sekä yhden asunnon kutakin rakennuspaikan 2500 m² kohden.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITTEET

Liite numero 1: Asemakaavoitetut alueet

Liite numero 2: Osayleiskaavoitetut alueet

Liite numero 3: Pohjavesialueet (karttoja 8 kpl)

Liite numero 4: Muinaisjäännökset ja kulttuuriympäristöalueet