



NIVALAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Luonnos 1.8.2024

Sisällys

1 TAVOITE, SOVELTAMISALA JA TOIMIVALTUUDET	4
1.1 Rakennusjärjestyksen tavoite ja soveltamisala	4
1.2 Rakennusvalvonnan organisaatio.....	4
2 LUPAJÄRJESTELMÄT	4
2.1 Vähäinen rakentaminen.....	4
2.2 Rakentamislupa.....	5
2.3 Rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus	5
2.4 Maisematyölupa.....	6
2.5 Sijoittamislupa.....	7
2.6 Poikkeamislupa.....	8
3 RAKENNUSTAPAOHJEET, HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO	8
3.1 Yleistoimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen.....	8
3.2 Hyvä rakennustapa ja rakennuksen kunnossapito.....	8
3.3 Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta.....	9
4 RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ, JOTKA VOIVAT KOSKEA KOKO KUNNAN ALUETTA.....	9
4.1 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	9
4.2 Rakennusten ja rakennelmien etäisyydet.....	10
4.3 Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema.....	11
4.4 Aitaaminen.....	12
4.5 Piha-alue.....	12
4.6 Maalämpökaivot ja -keruuputkistot	13
4.7 Ilmalämpöpumput.....	13
4.8 Aurinkosähköjärjestelmät	13
4.9 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus	14
4.10 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen sekä lumien varastointi	14
4.11 Vesihuolto	15
4.12 Jätehuolto	15
4.13 Mainos- tai muut vastaavat laitteet	15
4.14 Osoitmerkintä.....	16
4.15 Tapahutumien järjestäminen.....	16

4.16	Ympäristön hoito ja valvonta.....	16
5	MAATILARAKENTAMINEN.....	17
6	SUUNNITTELUTARVEALUEET.....	17
7	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET.....	19
8	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA.....	20
8.1	Rakennuspaikka.....	20
8.2	Rakentamisen sijoittuminen ja maiseman suojelu.....	20
8.3	Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen.....	22
9	RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA.....	23
9.1	Asuinrakennusten määrä ja talousrakennukset sekä rakennelmat.....	23
9.2	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakennelmat.....	23
9.3	Puiden kaataminen.....	24
10	RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA.....	24
10.1	Pilaantuneet maat rakentamisessa.....	24
10.2	Rakentaminen pohjavesialueilla.....	24
11	RAKENNUSTYÖN AIKAiset JÄRJESTELYT.....	25
12	MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN.....	25
12.1	Määräyksien valvonta ja niistä poikkeaminen.....	25
12.2	Rakennusjärjestyksen liitteet.....	25
12.3	Voimaantulo.....	26

1 TAVOITE, SOVELTAMISALA JA TOIMIVALTUUDET

1.1 Rakennusjärjestyksen tavoite ja soveltamisala

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Nivalan 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.

Rakentamislain sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Nivalan kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin määrätty.

1.2 Rakennusvalvonnan organisaatio

Nivalan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii teknisen lautakunnan tekninen lupajaos, jonka alaisena rakennustarkastaja toimii.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään Nivalan kaupungin valtuuston **xx.xx.xxxx** hyväksymässä taksassa.

2 LUPAJÄRJESTELMÄT

Rakentamisen luvanvaraisuudesta on säädetty RakL 42-59 §:ssa.

Vaaditut lupamenettelyt on esitetty liitteessä (Liite 1 Lupamenettelyt).

2.1 Vähäinen rakentaminen

Luvanvaraisuuden ulkopuolella on vähäinen rakentaminen, jota on mm.

- alle 30 m² autotalli, eläinsuoja, sauna-, majoitus-, toimisto- tai varastorakennus.
- alle 50 m² katos.

Luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen rakentamisessa tulee noudattaa lakia, asetuksia (ml. rakentamismääräykset) ja alueella voimassa olevan kaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksiä. Asemakaava-alueilla pitää noudattaa rakentamistapaohjeita, joissa alueen rakentamisesta on säädetty aluekohtaisesti.

Rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei asemakaavassa toisin määrätä. Lisäksi rakennus tulee rakentaa vähintään 8 metrin päähän muista rakennuksista.

Rakennusten ja rakennelmien on muotonsa ja materiaalinsa puolesta sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Asemakaava-alueelle ei saa rakentaa pressukatoksia eikä pyöröhirsilatoja. Höylähirsirakenteinen rakennelma lyhyt- tai tasanurkkaisella salvoksella on sallittu.

2.2 Rakentamislupa

Rakentamislupa vaaditaan seuraaviin kohteisiin Rakentamislain 42 §:n mukaan:

- asuinrakennus;
- kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- energiakaivo
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen, tai jos työllä voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin, kuten lämmitysjärjestelmän muutos, putki- ja ilmanvaihtoremontit, tai jos työllä on vaikutusta merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Kantavien rakenteiden korjaus- tai muutostyö sekä kengitystyö vaatii rakentamisluvan. Vähäistä merkittävämmät kosteusvaurioiden korjaustyöt vaativat rakentamisluvan.

Rakentamislupa tarvitaan korjaus ja muutostyöhön, jolla muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle.

Rakentamislupa tarvitaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutokseen.

Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä tarvitsee rakentamisluvan.

2.3 Rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on säädetty RakL 16 §, 55-56 § ja 65-66 §.

Rakennuksen purkamiseen tarvitaan rakennuksen purkamislupa.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 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.

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista. (RakL 55 §)

Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia purkamislupahakemukseen tai ilmoitukseen lisäselvityksiä, kuten:

- rakennushistoriaselvitys (RHS)
- kuntotutkimus, rakennuksen ajankohtaisesta kunnosta
- purkamissuunnitelma
- asbesti- ja haitta-ainekartoitus
- purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi pyytää kaavoituksen, paloviranomaisen ja museoviranomaisen lausunnon.

Purkamistyö on pyrittävä suorittamaan siten, ettei kierrätyskelpoisia rakennusosia (esim. ovet, ikkunat, hirsikehät, kaakeliuunit) turhaan vaurioiteta.

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

2.4 Maisematyölupa

Maisematyöluvasta on säädetty RakL 53-54 § 64 § ja 66 §.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää 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 alueidenkäyttölain 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 rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupaa ei myöskään tarvita rakentamishanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen.

Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos toimenpide perustuu liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, josta säädetään maa-aineslaissa (555/1981). (RakL 53 §)

Maisematyölupaa on haettava:

- Vähäistä laajempaan ja maisemaan vaikuttavaan puiden kaatoon. Vähäisenä voidaan pitää alle 5 puun kaatamista, jos tontille jää tätä enemmän puita. Kts. kohta 8.3.
- Myös yksittäinen puu voi olla maisemallisesti merkittävä (suojellut maisemapuut). Metsänhoidollisiin töihin ei yleensä tarvita maisematyölupaa.
- Vähäistä suurempaan maan kaivamiseen tai läjitykseen. Vähäisenä maisematyönä voi pitää yleensä alle yhden metrin suuruista korotusta tai kaivamista.
- Muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin, joilla on maisemaa muuttava vaikutus.

Maisematyölupahakemukseen liitetään ympäristövalvonnan määräämät asiakirjat.

2.5 Sijoittamislupa

Sijoittamisluvasta on säädetty RakL 43-47 §, 62-64 § ja 66-67 §.

Rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen. (RakL 43§)

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.

Suunnittelutarvealueita käsitellään tarkemmin tämän rakennusjärjestyksen kohdassa 5.

Sijoittamislupahakemukseen on liitettävä asemapiirustus ja julkisivupiirustukset.

2.6 Poikkeamislupa

Poikkeamisluvasta on säädetty RakL 57 §.

Nivalan kaupunki voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeaminen ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä RakL 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia." (RakL 57 §)

Jos luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus poikkeaa vähäisesti esimerkiksi kaavamääräyksestä, edellyttää rakennuksen rakentaminen myönteistä poikkeamislupaa, muttei rakentamislupaa. Jos luvan varaisuudesta vapautettu rakennus muodostaa kaavoittamattomalle ranta-alueelle uuden rakennuspaikan tarvitaan poikkeamislupa ranta-alueen suunnittelutarpeesta.

3 RAKENNUSTAPOOHJEET, HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO

3.1 Yleistoisimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen

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

3.2 Hyvä rakennustapa ja rakennuksen kunnossapito

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava käyttötarkoituksen huomioon ottaen riittävän pitkä. Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja,

joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa. Rakennusmateriaalien ja -osien valinnassa on pyrittävä huomioimaan niiden kierrätettävyys ja uudelleenkäytön mahdollisuus.

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.

3.3 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 aiheuta vaaraa tai 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.

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

Rakennuspaikan pelastustiet on pidettävä vapaana.

4 RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ, JOTKA VOIVAT KOSKEA KOKO KUNNAN ALUETTA

4.1 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakennuspaikalla tulee rakennusten muodostaa maisemakvaltaan sopuinen kokonaisuus. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee soveltua ympäristössä noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Tällöin on otettava huomioon rakennusten sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit, värit ja julkisivujäsentely osana ympäröivän alueen yleisesti noudatettua rakennustapaa ja maisemarakennetta.

Rakennuksen vaikutuksesta maisemaan ja olevaan rakennuskantaan tulee selvittää sekä kiinnittää huomiota ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen ja tukemiseen. Rakennuksen sijainnin

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

Erytisen arvokkaat valtakunnalliset ja maakunnalliset kulttuuriympäristöt on kirjattu julkaisuun RTY 2009, <http://www.rky.fi> ja Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavaan.

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

Rakennuspaikan luonnonmukaisuus on pyrittävä säilyttämään säästämällä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää istutuksin ympäröivään maisemaan. Rannan läheisyydessä tulee rakentaa rantapuuston suojaan.

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

Kulttuuriympäristön lisäksi on huomioitava arkeologinen kulttuuriperintö, eli rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä mahdollisesti sijaitsevat muinaismuistolain nojalla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset, sekä muut arkeologiset kohteet. Rakennushankkeissa tulee selvittää, tunnetaanko hankealueelta muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännöstä, muinaisjäännösaluetta tai niiden välitöntä lähiympäristöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. (Muinaismuistolaki 295/1963).

Ajantasainen tieto muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston ylläpitämästä rekisteristä www.kyppi.fi > arkeologiset kohteet.

4.2 Rakennusten ja rakennelmien etäisyydet

Rakennusten etäisyys naapurin rajasta on oltava asemakaava-alueen ulkopuolella vähintään 4 metriä. Etäisyydestä on säädetty tarkemmin RakL 45 § 3. Lisäksi on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Milloin 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 kirjallisen suostumuksen.

Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus.

Rakennusten etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien lähimmän ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään seuraavat:

- seutu- ja yhdysteillä 20 m
- valta- ja kantateillä 30 m

ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu. Maantiellä tarkoitetaan sellaista tietä, joka on luovutettu yleiseen liikenteeseen ja jonka ylläpitämisestä valtio huolehtii. Tällaisia teitä ovat valtatie, kantatie, seututie ja yhdystie. (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 503/2005).

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 (yksityistielaki 560/2018).

4.3 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).

Asuin- ja työtilojen lattiataso on rakennettava yleensä vähintään 30 cm ympäröivää maanpintaa korkeammalle. Suunnittelussa tulee huomioida esteettömyys. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Tulvaherkille alueille tulee määrittää alin rakentamiskorkeus, jonka yläpuolelle sijoitetaan rakennuksen kastuvat rakenteet. Alin rakentamiskorkeus on yleensä mainittu voimassa olevassa asema- tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on kuitenkin tarkistettava, onko kaavaan voimaan tulon jälkeen tapahtunut sellaisia muutoksia tulvatiedoissa, joka vaikuttaisi alimpaan rakentamiskorkeuteen. Kaavoittamattomilla alueilla alimman rakentamiskorkeuden määrittelee ELY-keskus lausunnoillaan. Alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään yksi metri tulvakorkeuden (HW 1/100) yläpuolella ja jääpatouhka-alueella alin rakentamiskorkeus harkitaan tapauskohtaisesti.

Kohdassa 8.2 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>

4.4 Aitaaminen

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

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. 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 välisen ja rajalle sijoittuvan aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

4.5 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 sovittava 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.

Puita tai pensasryhmiä tulee olla vähintään 1 kappale rakennuspaikan 200 m² kohti.

Puiden kaatamiseen, kuten maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön sekä muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella on oltava maisematyöluja sekä ranta-

asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella, jos kaavassa niin määrätään. Lupa tarvitaan myös kaava-alueella, jolla on voimassa rakennuskielto. (RakL 53§)

Lupaa ei tarvita vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Rakennusvalvontaviranomainen harkitsee tekemänsä katselmuksen ja asiantuntija-avun perusteella, onko puiden kaatamista pidettävä vaikutuksiltaan vähäisinä. Ympäristölle vaarallisen yksittäisen puun voi kaataa ilman lupaa. Puun vaarallisuus on pystyttävä näyttämään toteen myös jälkikäteen. Poistettavien puiden ja pensaiden tilalle rakennusvalvontaviranomainen voi myös määrätä korvaavia istutuksia.

4.6 Maalämpökaivot ja -keruuputkistot

Maalämmön käyttäminen (lämpökaivo, maapiiri) lämmitysjärjestelmänä vaatii rakentamisluvan sekä uudisrakentamisessa että lämmitysjärjestelmän vaihdoksessa. Pohjavesialueella, vedenottamon suoja-alueilla tai vesistöön sijoittamisessa tulee huomioida myös vesilain mukaisen lupatarpeen selvittäminen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Vesilain mukaisen luvantarpeen arvioi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

Maalämpökaivot tulee sijoittaa vähintään 7,5 metrin päähän naapurin rajasta ja 15 metrin päähän rajanaapurin lämpökaivosta. Mikäli maalämpökaivon poraus tehdään vinoporauksena, niin porakaivon vaikutusalue on kokonaisuudessaan oltava oman kiinteistön puolella. Lämpökaivon sijoittaminen lähemmäs naapurin rajaa tai lämpökaivoa edellyttää naapurin kirjallisen suostumuksen.

Lämpökaivon suositeltavat minimimietäisyydet

- Kallioporakaivo	40 metriä
- Rengaskaivo	20 metriä
- Rakennus	3 metriä
- Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, kaikki jätevedet	30 metriä
- Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, harmaat vedet	20 metriä
- Viemärit ja vesijohdot	3 – 5 metriä
- Tunnelit ja luolat	25 metriä

4.7 Ilmalämpöpumput

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

4.8 Aurinkosähköjärjestelmät

Aurinkosähköjärjestelmälle tulee hakea rakentamislupa, pois lukien asuinpienalojen kattolappeille asennettuja aurinkosähköjärjestelmiä.

Aurinkosähköjärjestelmien asentamisessa tulee huomioida Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen ohjeistus.

4.9 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus

Rakennuspaikan liikennejärjestelyt on suunniteltava niin, että ne eivät aiheuta vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle. Ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä esteetön näkymäalue kumpaankin suuntaan. Liittymä katuun tai yleiseen tiehen vaatii erillisen viranomasiluvan kaupungilta tai ELY-keskukselta. Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta. Ensihoitoyksikön tulee päästä sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kolmikerroksisen ja sitä korkeamman asuinrakennuksen sekä majoitus-, hoito-, liike-, työpaikka-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennuksen viereen edellytetään rakennettavaksi pelastustie siten, että raskailla pelastusajoneuvoilla suoritettavat pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustie on merkittävä. Pelastustiemitoitus on selvitettävä paikallisen pelastusviranomaisen kanssa.

Pelastustiet hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina.

Ellei autopaikoista ole asemakaavassa ratkaistu, tontille tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Tontilla on varattava myös riittävästi tilaa polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten.

4.10 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-ojia 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.

Tontin käytön suunnittelussa on varattava riittävästi tilaa lumen varastointia varten ja osoitettava säilytyspaikat asemapiirroksessa. 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.

Jakeluasemilla ja pohjavesialueilla tai vesistöjen läheisyydessä sijaitsevilla tuotanto- ja varastorakennuksilla, joissa varastoidaan tai käsitellään polttoaineita tai suurehkoja määriä ympäristölle vaarallisia kemikaaleja, on sammutusvedelle oltava talteenottojärjestelmä, jolla estetään terveydelle ja ympäristölle vaarallisten aineiden leviäminen maastoon tai vesistöön sammutusveden mukana.

4.11 Vesihuolto

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti.

Toiminta-alueen ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain ja sen nojalla säädetyn asetuksen mukaisesti. Pohjavesialueilla jätevedet on johdettava viemäriverkkoon, mikäli se on mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on kerättävä umpisäiliöön ja toimitettava käsiteltäväksi jätevedenpuhdistamolle tai käsiteltävä tiiviissä jätevesijärjestelmässä ja käsitelty jätevesi johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

4.12 Jätehuolto

Kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat tulee esittää rakentamislupahakemuksessa (RakL 61§). 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.

Asemakaava-alueella jäteastiat tulee sijoittaa katokseen tai aidata, kun keräyspaikkaa käyttää vähintään viisi asuinhuoneistoa.

Jokilaaksojen jätelautakunnan jätehuoltomääräysten 17 §:n mukaisesti kompostori on sijoitettava vähintään viiden metrin päähän naapurin rajasta, ellei naapurin kanssa sovita kirjallisesti pienemmästä etäisyydestä.

Jätehuollon edellyttämien tilojen ja rakennelmien sijoituksessa on huomioitava paloturvallisuus. Jätteiden keräilyvälineet on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle asuinrakennuksista tai työpaikkahuoneistoista, jollei jättesäilytystä palo-osastoida.

Jätehuollosta on määrätty tarkemmin Jokilaaksojen jätelautakunnan jätehuoltomääräyksissä.

4.13 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, laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sovellettava rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiiniset 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 yhden metrin katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.

4.14 Osoitemerkintä

Rakennuksen osoitenumeroinnin on oltava asennettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa. Rakennuksessa olevan osoitenumeron on oltava helposti nähtävissä ja luettavissa sekä heijastava tai valaistu. Numeron korkeus vähintään 10 cm.

Osoitenumeroinnin tulee olla riittävän selkeä.

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

4.15 Tapahtumien järjestäminen

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä sekä häiritsevänä 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.

4.16 Ympäristön hoito ja valvonta

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. RakL 142 §

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jättesäiliöiden tai katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriöitä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu. RakL 143 §

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyttä tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta. RakL 145 §

Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin se on teknisesti mahdollista.

Teknisen lupajaoksen valitsema katselmuksitoimikunta suorittaa rakentamislaislaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille julkisesti kuuluttamalla.

5 MAATILARAKENTAMINEN

Maatalouteen sekä siihen liittyvään tai maatalouteen verrattavaan elinkeinoon liittyvän rakentamisen osalta noudatetaan lisäksi seuraavia määräyksiä:

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa yhden yksiasuntoisen sukupolvenvaihdosta palvelevan asuinrakennuksen ja maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maataloutta tai maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Rakentaminen voi edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja/tai poikkeamislupaa.

Rakennuspaikan, jolla pidetään hevosia, tulee olla tarkoitukseen riittävän suuri. Hevostallin rakennuspaikan vähimmäiskoko riippuu hevosten lukumäärästä, toiminnan laajuudesta ja paikallisista olosuhteista. Yleisenä suosituksena on vähintään kahden hehtaarin kokoinen rakennuspaikka kahdelle hevoselle ja hevosmäärän tästä lisääntyessä rakennuspaikan koon kasvattaminen vähintään 0,5 ha / hevonen. Asemakaava-alueella hevostallia ei saa rakentaa, jos ei asemakaavamerkintä sitä salli. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja/tai laitumet. Lantala ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 50 metriä lähemmäksi naapurin rajaa, mikäli naapurikiinteistöllä on rajan tuntumassa asuinrakennus, oleskelupiha, koulu, päiväkotitai vastaava. Nautojen jaloittelutarhoja ja hevosten ulkotarhoja ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 30 metriä lähemmäksi naapurin rajaa.

Uusien kotieläinsuojien ja lantavarastojen rakentaminen sekä olemassa olevien laajentaminen pohjavesialueilla voi tulla kyseeseen vain erityisin perustein ja pohjaveden pilaantumisvaaraan estävin toimenpitein. Ympäristöviranomaiselta on selvitettävä ympäristöluvan tarve.

Pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseksi jaloittelualueen tai ulkotarhan vähimmäisetäisyys valtaojaan on 50 metriä ja vesistöön 100 metriä. Talousvesikaivoon vähimmäissuojaetäisyys on 50 metriä.

Uusi asuinrakennus, joka ei liity maatalaan, tulee rakentaa vähintään 200 m etäisyydelle ympäristölupaa vaativasta eläinsuojasta tai melua, pölyä tms. tuottavasta toiminnasta, jos ei asema- tai yleiskaavassa muuta osoiteta.

6 SUUNNITTELUTARVEALUEET

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.

Suunnittelutarvealueilla luvan arviointi perustuu alueidenkäyttölain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään. Rakennettaessa suunnittelutarvealueelle ratkaistaan rakentamisen edellytykset joko rakentamisluvan yhteydessä tai hakijan niin halutessa erillisessä menettelyssä (sijoittamislupa).

Suunnittelutarvealueella erillistä sijoittamislupaharkintaa ei tarvita seuraaviin toimenpiteisiin:

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

Alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet Nivalan kaupungissa ovat:

- yleiskaava-alueet lievealueineen
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan mukainen maaseudun kehittämisen kohdealue
- taajan asutut asutuskeskittymät

Määritetyn suunnittelutarvealueen ulkopuolisilla alueilla rakennusvalvonta yhteistyössä kaavoituksen kanssa harkitsee suunnittelutarpeen.

Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla rakentamiseen soveltuva ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 1 000 m², mikäli voimassa oleva osayleiskaava ei muuta määrää.

Suunnittelutarvealueilla kuitenkin puretun tai palaneen rakennuksen tilalle voi olla tapauskohtaisesti mahdollista rakentaa uusi rakennus ilman sijoittamislupaa.

Sijoittamislupaa tehtäessä on otettava huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja se, ettei ratkaisu aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Näillä määräyksillä halutaan ohjata rakentamista nykyistä asutusrakennetta ja kyliä tukevaksi. Näin pyritään suunniteltuun ja hallittuun asuinalueiden kehittymiseen suhteessa kunnan taloudelliseen kantokykyyn.

Rakennusjärjestyksessä esitetyt suunnittelutarvealueet ovat voimassa enintään 10 vuotta.

7 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET

Sen lisäksi mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on määrätty rakentamislain 45 §:ssä. Rakennuspaikan on oltava asemakaava-alueen ulkopuolella vähintään 1000 m².

Jos rakennuspaikan pinta-ala on 1000 ... 2000 m² rakentamiseen saa käyttää enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan pinta-alasta rakentamiseen saa käyttää enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alan ollessa yli 2000 m².

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 ja laajentamis- ja muutostarpeet. Maatilan tuotantorakennusten osalta on huomioitava valtioneuvoston asetus ilmoituksenvaraisista eläinsuojista 138/2019.

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

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

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana eikä laista tai sen nojalla annetuista säännöksistä tai määräyksistä muuta johdu (melu, värinä, etäisyys rantaviivasta, tulvavaara, viemärointi)

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

8 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

8.1 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.

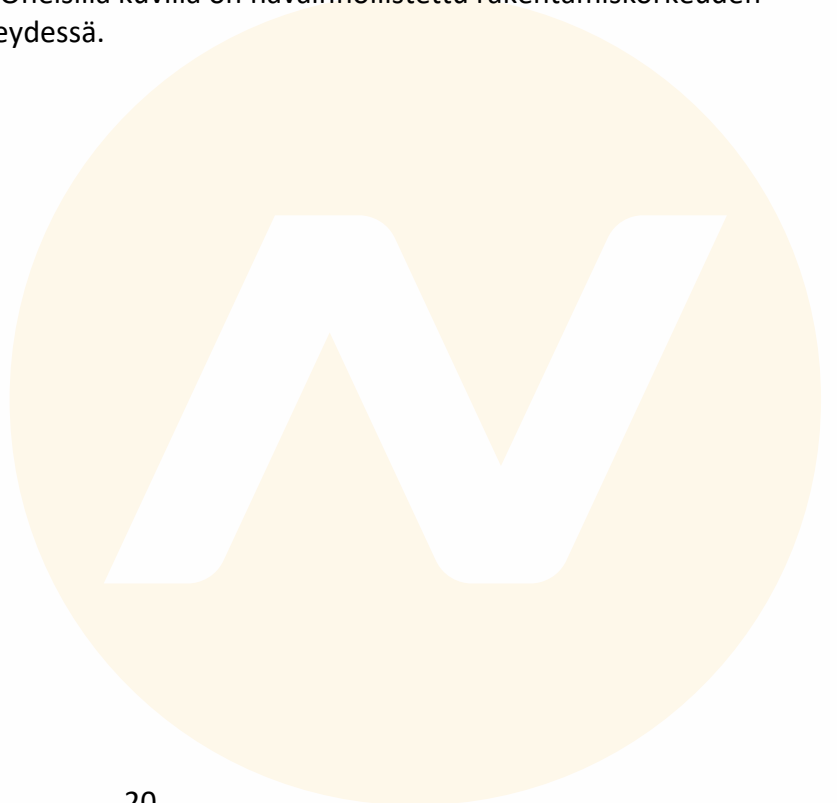
8.2 Rakentamisen sijoittuminen ja maiseman suojelu

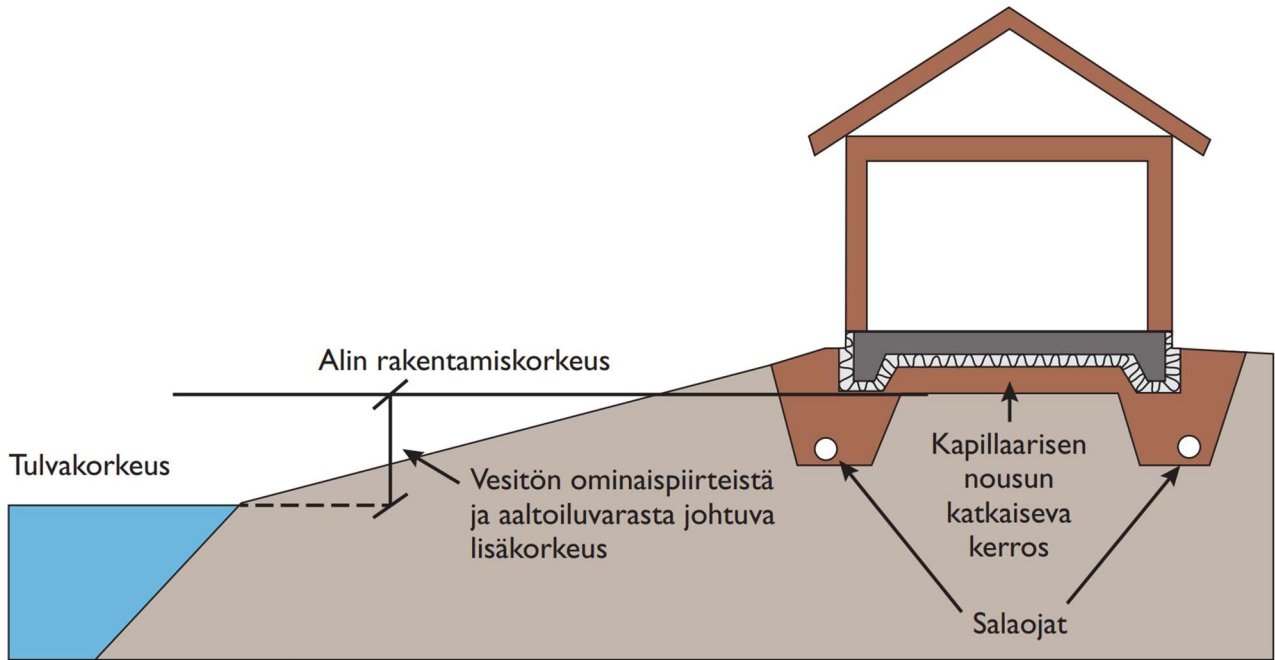
Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia.

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

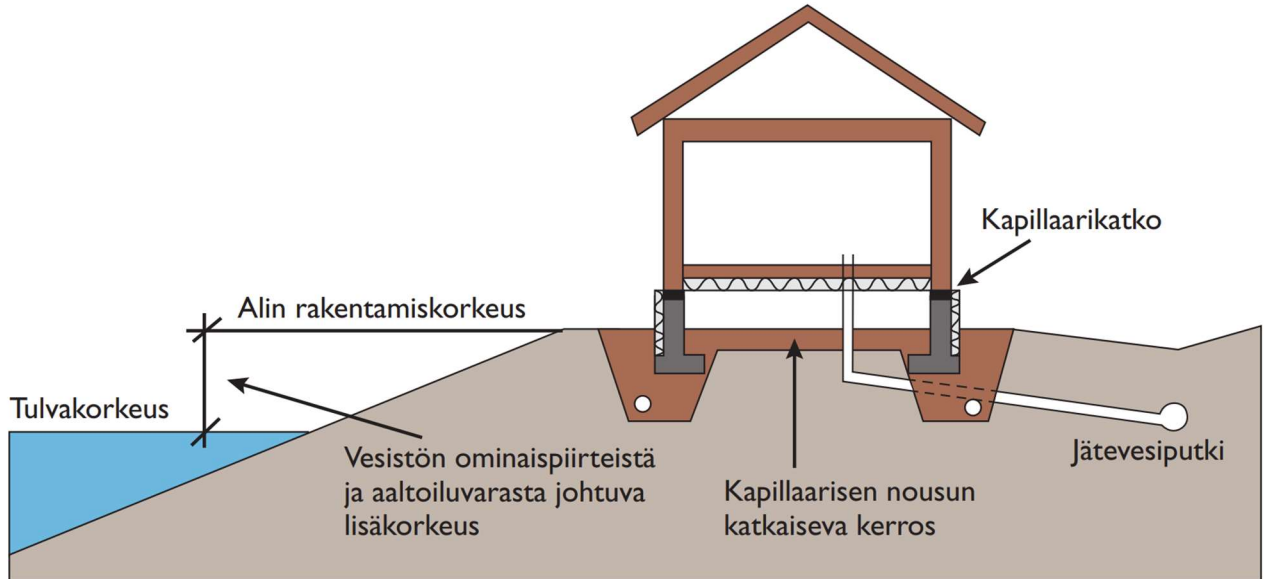
Asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja saunarakennuksen vähintään 20 metriä.

Alin rakentamiskorkeus määritetään viranomaisten toimesta. Alimmalla tulvien kannalta hyväksyttävällä rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä ylintä korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita. Oheisilla kuvilla on havainnollistettu rakentamiskorkeuden määrittämistä eri perustustapojen yhteydessä.

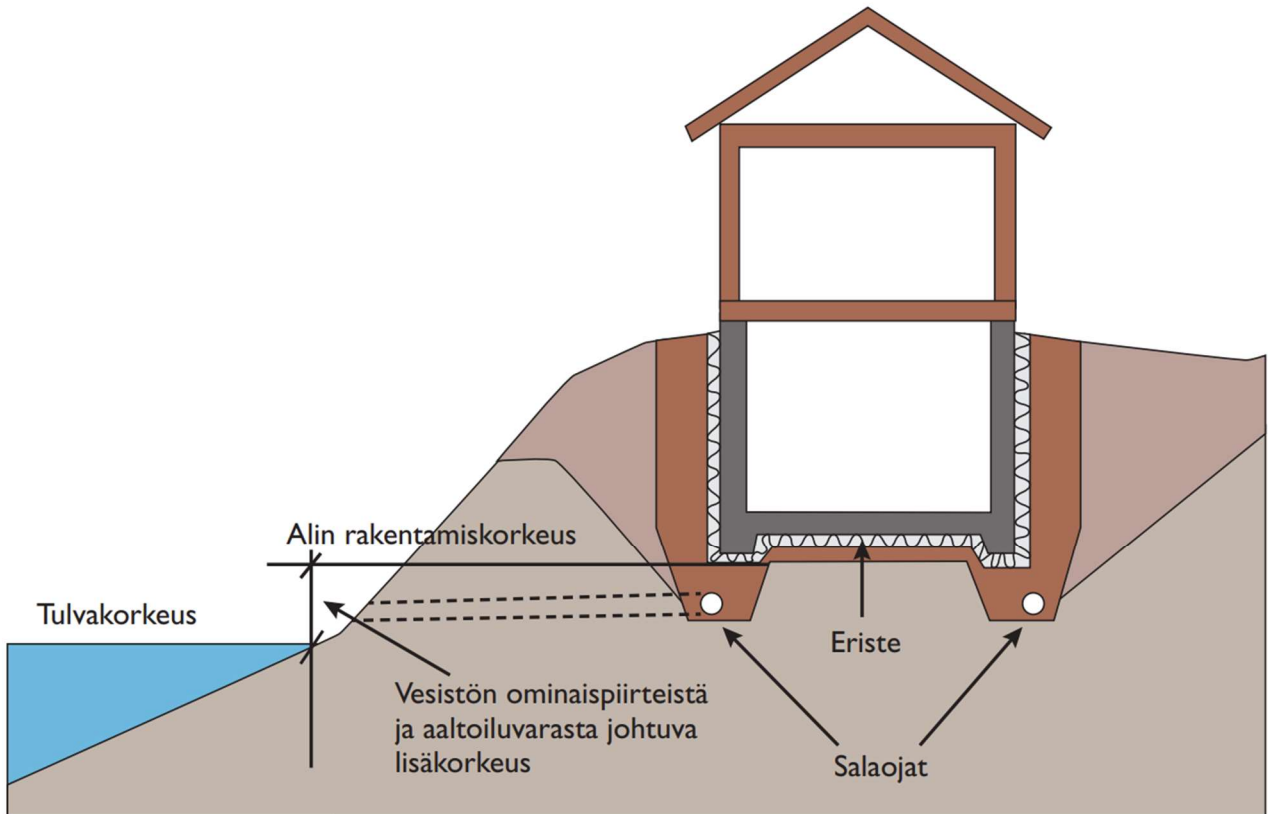




Kuva 1 Alin suositeltava rakentamiskorkeus matalaperustuksella. Lähde Ympäristöopas 2014.



Kuva 2 Alin suositeltava rakentamiskorkeus tuulettuvalle alapohjalle. Lähde Ympäristöopas 2014.



Kuva 3 Alin suositeltava rakentamiskorkeus maanvaraiselle perusmuuriperustukselle kellarilla. Lähde Ympäristöopas 2014.

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

8.3 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen

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

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla myös suunnittelutarvealueilla, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät:

- rakennuspaikan pitää olla vähintään 1000 m²
- kiinteistölle johtaa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- puhdasta talousvettä on saatavilla ja jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää
- ympäristönsuojelulain ehdot
- rakennuksen tulee täyttää alueidenkäyttölain ja rakentamislain sekä sen nojalla laadittujen määräyksien mukaiset vaatimukset asuinrakennukselle

9 RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

9.1 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. Varastokontteja voidaan käyttää tilapäisesti esim. rakennuksen korjaustöiden aikana. Varastokonttien pysyvä sijoittaminen ilman rakentamislupaa on sallittua ainoastaan teolliseen toimintaan osoitetuilla alueilla.

Kiinteät rakennelmat ja laitteet on sijoitettava ensisijaisesti asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle.

Rakennusten ja rakennelmien, joiden rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa (RakL § 42), yhteenlaskettu peittopinta-ala voi olla korkeintaan 20 % tontille osoitetusta rakennusoikeudesta. Peittopinta-alaan huomioidaan myös ennen rakentamislain voimaan tuloa rakennetut lupavapaat tai toimenpideluvalla rakennetut rakennukset ja rakennelmat, mutta ei autosuojia.

Asemakaava-alueella saa maston rakentaa enintään 1,5 kertaa päärakennuksen harjakorkeuden korkuisena. Mastot tulee sijoittaa vähintään korkeutensa etäisyydelle naapureiden rajasta. Edellä mainittujen rakennelmien mahdollinen vaikutus kaupunkikuvaan tulee tutkia tapauskohtaisesti.

Luvanvaraisuuden ulkopuolella oleva vähäinen rakennus tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän kiinteistön rajasta ja 8 metrin päähän muista rakennuksista.

9.2 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakennelmat

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakennelmat saa sijoittaa asemakaavassa määritetyille liikenne-, katu-, tori-, puisto- ja virkistysalueille.

9.3 Puiden kaataminen

Asemakaava-alueella puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman lupaa (RakL 53 §).

Puiden kaatamiseen ei tarvita lupaa myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutukseltaan vähäisiin toimenpiteisiin. (RakL 53 §).

Lupaa ei tarvita vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Rakennusvalvontaviranomainen harkitsee tekemänsä katselmuksen ja asiantuntija-avun perusteella, onko puiden kaatamista pidettävä vaikutuksiltaan vähäisinä. Ympäristölle vaarallisen yksittäisen puun voi kaataa ilman lupaa. Puun vaarallisuus on pystyttävä näyttämään toteen myös jälkipäin. Poistettavien puiden ja pensaiden tilalle rakennusvalvontaviranomainen voi myös määrätä korvaavia istutuksia.

10 RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

10.1 Pilaantuneet maat rakentamisessa

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

Mikäli rakennuspaikan maaperä on todettu pilaantuneeksi, alue on kunnostettava ja maaperä vaihdettava tarpeellisilta osiltaan. Pilaantuneiden maiden käsittelyssä on noudatettava jätelakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä

Pilaantuneista maista tulee tehdä viipymättä ilmoitus Nivalan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

10.2 Rakentaminen pohjavesialueilla

Rakennettaessa pohjavesialueille on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Rakentamisesta ei saa aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa, eikä haitallisia vaikutuksia pohjavesialueen antoisuuteen tai käytettävyyteen talousvetenä. Pohjavesialueilla tulee tarvittaessa huomioida myös vesilain mukaisen lupatarpeen selvittäminen ennen rakentamiseen ryhtymistä. Lupatarpeen arvio Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

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

Tärkeillä pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistön valuma-alueella öljy- ja polttonestesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle. Ne on rakennettava kaksivaippaisena rakenteena tai varustettava sellaisella suoja-altaalla ja varolaitteella, joka estää suorat valumat maastoon säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä.

Tärkeillä pohjavesialueilla jätevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai umpisäiliöön, joka varustetaan ylitäytönhälyttimellä.

Energiakaivon (maalämpö) sijoittaminen pohjavesialueelle saattaa edellyttää vesitalouslupaa.

Pohjaveden pilaamiskiellosta säädetään YSL 17 §:ssä.

11 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 saatettava viivytyksettä kuntoon.

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

12 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

12.1 Määräyksien valvonta ja niistä poikkeaminen

Rakennusjärjestyksen määräyksiä valvoo tavanomaisissa rakentamistilanteissa Nivalan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusvalvontaviranomainen tai viranomaisen alainen viranhaltija voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

12.2 Rakennusjärjestyksen liitteet

Liite 1 Lupatyytit

Liite 2 Suunnittelutarvealueet

12.3 Voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Nivalan kaupunginvaltuuston 23.1.2014 hyväksymä rakennusjärjestys.

Tämän rakennusjärjestyksen voimaantulo edellyttää Nivalan kaupunginvaltuuston hyväksynnän.

