



**RASEBORG
RAASEPORI**

RAASEPORIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 § 36

Lainvoimainen 5.7.2018

SISÄLLYSLUETTELO

1	SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET.....	2
1.1	SOVELTAMISALA	2
1.2	RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN	2
2	TOIMENPITEIDEN LUVAN- JA ILMOITUKSENVARAISUUS.....	2
3	RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN.....	5
3.1	RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN SIOITTUMINEN	5
3.2	YMPÄRISTÖMELUN JA TÄRINÄN HUOMIOON OTTAMINEN.....	6
3.3	RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN	6
3.4	VALVONTA	7
3.5	AITAAMINEN.....	7
3.6	HULEVESIEN JA SALAOJAVESIEN OHJAAMINEN	8
3.7	PIHA-ALUE PIHAMAAT JA PIHAVALAISTUS.....	8
3.8	TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN	8
3.9	OSOITEMERKINTÄ	10
4	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	10
4.1	RAKENNUSPAIKAN VAATIMUKSET	10
4.2	RAKENTAMISEN LAAJUUS	11
4.2.1	<i>Vakituinen asuminen ranta-alueen ulkopuolella.....</i>	<i>11</i>
4.2.2	<i>Vakituinen asuminen ranta-alueella.....</i>	<i>11</i>
4.2.3	<i>Vapaa-ajan asuminen ranta-alueen ulkopuolelle.....</i>	<i>12</i>
4.2.4	<i>Vapaa-ajan asuminen ranta-alueella</i>	<i>12</i>
4.3	YLEISET MÄÄRÄYKSET	13
5	RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA	14
6	PILAANTUNEET MAA-ALUEET	15
7	RAKENTAMINEN POHJAVESIALUEELLA	16
8	SUUNNITTELUTARVEALUE	16
9	VOIMAANTULO.....	16
10	LIITTEET	16

1 SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 Soveltamisala

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Raaseporin kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, Ympäristöministeriön asetuksissa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin määrätty (MRL 14 § 4 momentti).

1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ympäristö- ja rakennuslautakunta.

2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- JA ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n, 126a §:n ja 129 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 61 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta rakennusjärjestyksen liitekartasta ilmenevillä kunnan osa-alueilla seuraavasti:

A. Asemakaava-alue

A-alueen määräyksiä sovelletaan myös niillä ranta-asemakaavoitetuilla alueilla, joita ei ole merkitty karttaliitteeseen.

A-1. Asemakaava-alue, jolla on erityisiä kulttuuriympäristöllisiä arvoja

B. Suunnittelutarvealue (MRL 16 §)

Alue, joka on asemakaava-alueen reuna-alueita, kehityskäytävää, kyläkeskusta tai muuten tiheään rakennettua aluetta. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä.

C. Harvaan rakennettu alue

Alue on pääasiallisesti harvaan rakennettua. Osalla aluetta voi kuitenkin olla suunnittelutarvetta (MRL 16 § ja 72 §). Lupaviranomainen arvioi suunnittelutarpeen.

C-1. Harvaan rakennettu ranta-alue

Koskee rantarakentamista C-alueella. C-1-alueita ei ole osoitettu liitekartassa. Toimenpiteen katsominen rantarakentamiseksi ratkaistaan tapauskohtaisesti lähtökohtana etäisyys rantaviivasta sekä maisema- ja maasto-olosuhteet.

Huom! Alla olevassa taulukossa käsitellään ainoastaan menettelytapaa, ei rakennusoikeutta. Rakennusoikeutta käsitellään kohdassa 4.2.

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA = X
ILMOITUS TEHTÄVÄ = O
LUPAA EI TARVITA -

Toimenpide:

Raaseporin osa-alue

	A-1	A	B	C-1	C
1a Rakennelma (rakentaminen), enintään 4/rakennuspaikka (ranta-alueella vaaditaan ilmoitusmenettely tämän kohdan toimenpiteille)					
- Suojakatos, autokatos, kasvihuone > 15 m ²	X	X	O	O	O
- Suojakatos, autokatos, kasvihuone < 15 m ²	X	O	-	-	-
- Autotelttä, telttä (teltan maanpäällinen korkeus > 2,8 m)	X	X	O	O	-
- Autotelttä, telttä (teltan maanpäällinen korkeus < 2,8 m)	O	O	-	-	-
- Vaja, grillikatos, huvimaja, leikkimökki 6 ≥ 15 m ² :n pohjapinta-ala	X	O	O	O	O
- Vaja, grillikatos, huvimaja, leikkimökki < 6 m ² :n pohjapinta-ala	O	-	-	-	-
- Rakennelmat alle 40 metrin päässä rantalinjasta	X	X	X	X	X
1b Rakennelma (rakentaminen), enintään 4/rakennuspaikka					
- Kaupunki- tai maisemakuvaan vaikuttavat terassit	X	X	O	O	O
- Muuntaja sähkönjakeluun < 10 m ²	X	X	O	O	O
- Kiinteistökohtaisesti sopeutetun jätevesijärjestelmän rakentaminen, saneeraus tai muuttaminen	X	X	X	X	X
2. Yleisörakennelma (perustaminen ja rakentaminen)					
- Urheilukenttä, katsomo, näyttämö tai vastaava	X	X	X	X	O
- Kokoontumispaikka	X	X	O	O	O
- Asuntovaunualue tai vastaava	X	X	X	X	O
3. Liikuteltava laite					
- Asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pysyvä sijoittaminen sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	X	X	X	X
4. Erillislaitte (pystyttäminen)					
- Masto	X	X	X	X	X
- Piippu	X	X	O	O	O
- Säiliö, viljasiilo	X	X	O	O	O
- Hiihtohissi	X	X	X	X	X
- Muistomerkki	X	X	O	O	O
- Suurehkot valaisinpylväät	X	X	X	X	O
- Paraboli- ja vastaavanlaiset antennit, joiden halkaisija on yli 2 metriä	X	X	O	O	O
- Tuulimylly, jonka halkaisija on yli 2 metriä	X	X	X	X	X
5. Vesirajalaitte (rakentaminen)					
- Laituri > 30 m ² ja aallonmurtaja, satamapenger, maapenger tai vastaava, joka on pidempi kuin 20 metriä	X	X	X	X	X
- Laituri < 30 ja aallonmurtaja, satamapenger, maapenger tai vastaava, joka on lyhyempi kuin 20 metriä	X	X	O	O	O
- Silta	X	X	X	X	X

	A-1	A	B	C-1	C
6. Säilytys- tai varastointialue					
- muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen perustaminen tai järjestäminen	X	X	X	X	O
7. Julkisivutoimenpide					
- Kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	X	X	X	X	O
- Ikkuna-/ovijaon tai sijoituksen muuttaminen	X	X	O	O	O
- Katetun terassin lasitus, terassi kiinteässä yhteydessä asuntoon asuintalossa, jossa useita asuntoja, < 15 m2 per asunto.	X	X	X	X	X
- Katetun terassin lasitus, terassi kiinteässä yhteydessä asuintaloon, jossa asunto tai vapaa-ajan asunto, < 15 m2 per rakennuspaikka	X	X	X	X	X
- Parvekkeen lasitus	O	O	O	O	O
- Ulkoverhouksen rakennusaineen tai sen väriytyksen muuttaminen	X	X	O	O	O
- Muu rakennuksen julkisivun muutos (esim. katukuvaan vaikuttavien markiisien asennus)	X	X	O	O	O
8. Mainostoimenpide	X	O	O	O	O
- Muun kuin maantielain 52 §:ssä tarkoitetun rakennelman, tekstien ja kuvien asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa.					
9. Aitaaminen	X	O	O	O	O
- Rakennettuun ympäristöön liittyvän kadun reunusmuurin tai erottavan kiinteän aidan rakentaminen					
10. Kaupunkikuvajärjestelyt	X	X	O	O	O
- Muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset.					
11. Huoneistojärjestelyt	X	X	X	X	X
- Asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen					
12. Maalämmön asennus					
- Maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä.	X	X	X	X	X
13. Aurinkopaneelit					
- Aurinkopaneelit tai aurinkokerääjät, jotka eivät mainittavasti vaikuta kaupunkikuvaan tai ympäristöön (<i>Suojellun rakennuksen rakennuspaikalla katsotaan kaikkien aurinkopaneelien ja aurinkokeräinten vaikuttavan mainittavasti kaupunkikuvaan tai ympäristöön</i>).	-	-	-	-	-
- Aurinkopaneelit tai aurinkokerääjät, jotka mainittavasti vaikuttavat kaupunkikuvaan tai ympäristöön.	X	X	O	O	O

Talousrakennuksen rakentaminen C-alueelle

C-alueelle saa rakentaa ilmoitusmenettelyllä enintään 40 k-m²:n talousrakennuksen (ei kuitenkaan saunarakennusta), joka on välttämätön maanviljelyn harjoittamisen kannalta.

Yleiset määräykset

Ilmoitukseen on liitettävä selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 momentti).

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 momentti).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

Myönnetty toimenpidelupa tai tehty ilmoitus ei vapauta mahdollisista erityislainsäädännön lupavelvoitteista (esim. vesi-, ympäristö- ja terveydensuojelulainsäädäntö).

Sellaiset rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on kuitenkin rakennettava kaikkien rakentamismääräyksiensä mukaisesti.

Jos toimenpide laajuudeltaan ja laadultaan (esim. turvallisuusnäkökohdat) on sellainen, että se vaatii laajempaa viranomaisvalvontaa, asia käsitellään rakennuslupamenettelyllä.

3 RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Asemakaavoitetulla alueella etäisyyden tulee kuitenkin olla vähintään 4 metriä, ellei kaavassa muuta määrätä.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä. Asemakaavoitetulla alueella etäisyys voi kuitenkin olla vähintään 8 metriä, ellei kaavassa muuta määrätä.

Valvontaviranomainen voi erityisistä syistä suostua rakennuksen sijoittamiseen rajan viereen tai lähemmäksi rajaa, ellei siitä koidu merkittävää haittaa naapurille ja jos naapuri on antanut suostumuksensa rakentamiseen.

Rakennusten ja rakennelmien pystyttäminen ei saa aiheuttaa liikenneturvallisuuden vaarantumista. Rakennuksen etäisyyden tien keskilinjasta, tai jos ajoratoja on useita, etäisyys mitataan lähimmän ajoradan keskilinjasta, tulee olla vähintään:

- valta-/kantatie: 30 m
- seutu-/yhdystie: 20 m
- yksityinen tie: 8 m

Valvontaviranomainen voi rakennuksia ja rakennelmia pystytettäessä vaatia esim. liikenneturvallisuussyistä ja terveydellisistä syistä pidempää etäisyyttä tien keskilinjaan kuin mitä yllä sanotaan.

Eläinsuojien ja muiden kotieläimille tai hyötyeläimille tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa on huomioitava ympäristöministeriön ja muiden ympäristöviranomaisten ohjeet.

3.2 Ympäristömelun ja värinän huomioon ottaminen

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikennemelua tai muuta erityistä melua, jolta puuttuu asemakaava, tai jos asemakaavassa ei ole vaatimuksia äänieristyksestä/meluntorjunnasta, on tarvittaessa annettava rakennusvalvonnalle selvitys siitä, miten rakennelmilta vaadittu äänieristys saavutetaan sekä siitä, miten melutaso ulkona liikkumiseen tarkoitetuilla pihoidilla otetaan huomioon.

Alueilla, joilla raideliikenne voi aiheuttaa värinää, on rakennusvalvonnalle toimitettava selvitys siitä, voiko värinä aiheutua haitta rakenteille, ihmisten terveydelle tai viihtyisyydelle.

3.3 Rakennusten ja rakennelmien soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

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

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

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, erityisen arvokkaita kasviston ja eläimistön elinympäristöjä sekä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luontokohteita, kuten siirtolohkareita ja kauniita puita. Luonnonsuojelulain mukaiset uhanalaiset lajit on huomioitava rakennettaessa. Alueilla, joilla on luonnonsuojelulain mukainen, lajin jatkumisen kannalta erityistä suojelua vaativan lajin esiintymispaikka tai luontotyyppi, joka on suojeltava luonnonsuojelulain mukaan, ei rakentamisella saa heikentää kyseisen lajin esiintymäpaikkaa tai vaarantaa suojeltua luontotyyppiä.

Tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamattomat osat, joita ei käytetä jalkakäytävänä, paikoitusalueena tai leikkipaikkana, tulee istuttaa tai pitää sellaisessa kunnossa, että ne sopivat kokonaisuuteen.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennuspaikat tulee tarvittaessa sopeuttaa ympäröivään maisemaan sopivin istutuksin.

Rakennettaessa on otettava huomioon lajit, jotka luonnonsuojelulain mukaan ovat uhanalaisia ja jotka vaativat erityissuojelua, sekä suojellut luontotyypit.

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

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökvaltaan/kaupunkikvaltaan sopuuhainen kokonaisuus. Rakennuksen merkitys maisemakuvassa on myös huomioitava.

Rakennuspaikan rakennukset on sijoitettava rakennusryhmään alueella, jonka halkaisija on pääasiassa korkeintaan 50 metriä. Tämä ei kuitenkaan koske rakennuksia, joita tarvitaan elinkeinon harjoittamiseen kiinteistöllä.

Rakennustarkastajan tulee tarvittaessa hankkia julkisivukatselmusmieheltä lausunto rakennuksen muodosta ja värityksestä.

Museovirastolta on pyydetävä lausunto, kun rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä voi olla muinaisjäännöksiä.

3.4 Valvonta

Rakennettu ympäristö on pidettävä lupien mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen sekä kompostointi- ja jätesäiliöiden ja -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Töhryt tulee poistaa rakennuksen julkisivuista, aidoista ja vastaavista niin pian kuin se on teknisesti mahdollista.

Rakennusvalvontaviranomainen tai sen valitsemat katselmuksenpitäjät valvovat ympäristön kuntoa, kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä toimittamalla katselmuksia ajankohtina, joista päätetään kulloinkin erikseen.

Katselmusten ajankohdista ja niistä alueista, joita ne koskevat, on tiedotettava asianosaisille rakennusvalvontaviranomaisen sopivaksi katsomalla tavalla.

Havaitut puutteet on poistettava rakennusvalvontaviranomaisen asettamassa määräajassa.

Edellä mainituista toimenpiteistä päättäessään rakennusvalvontaviranomaisen on otettava huomioon rakennuspaikan sijainti ja sen merkitys ympäristön yleiselle ilmeelle.

3.5 Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aidan keskikorkeuden ei pidä ylittää 180 senttimetriä, ellei suurempaa korkeutta voida perustella erityisillä turvallisuussyillä. Nämä vaatimukset eivät koske istutettuja pensasaitoja, joiden korkeus säädetään tapauskohtaisesti.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, pystyttävä ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen on kummankin tontin tai rakennuspaikan haltija velvollinen osallistumaan puoliksi, jollei

velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakamisesta ei päästä yksimielisyyteen, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Mikäli rakennettavaa aitaa ei sijoiteta tonttien tai rakennuspaikkojen väliselle rajalle, se tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

3.6 Hulevesien ja salaojavesien ohjaaminen

Kiinteistöltä ei saa johtaa jätevesiviemäriin hulevesiä.

Mikäli maa-olot sallivat, vesi- ja pintavedet sekä salaojiin kertyneet vedet tulee imeyttää omalla kiinteistöllä. Mikäli sade- tai pintavesiä ei ole mahdollista imeyttää kiinteistöllä, ne on johdettava yleiseen sadevesiviemäriin tai avo-ojajärjestelmään tai tarvittaessa rakenteelliseen viivytysjärjestelmään.

Mikäli sade- ja pintavedet johdetaan sadevesijärjestelmään tai teiden kuivatusjärjestelmään, rakennuslupahakemukseen on myös liitettävä järjestelmän haltijan suostumus.

Sade- ja pintavesien poisjohtaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille tai kadun käyttäjille.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi velvoittaa useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisiä sade- ja pintavesijärjestelmiä, mikäli se on välttämätöntä alueen vesiolojen takia.

Lupaviranomainen voi sallia, että katualueeseen tai liikennealueeseen rajoittuvan rakennuksen katolta sadevesi johdetaan kadun puolelle tai liikennealueelle. Rakennus on silloin varustettava räystäskorulla ja tarpeellisella määrällä syöksyputkia. Syöksyputki saa ulottua korkeintaan 20 cm päähän julkisivupinnasta ja sen syöksypää ei saa olla korkeammalla kuin 20 cm kadun tai liikennealueen pinnasta.

3.7 Piha-alue pihamaat ja pihavalaistus

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Liittymissä katuihin ja teihin sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

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

Valolaitteet on järjestettävä siten, että sijoitus, suuntaus ja valoteho lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita. Valolaitteiden mallien ja asennusten tulee olla sellaisia, että ne eivät kohdistaa tai heijasta valoa horisonttilinjan yli.

Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä. Valaistuksen on sovellettava kunkin alueen kaupunkikuvaan ja ympäristöön.

3.8 Tontin rajan ylittäminen

Lupaviranomainen voi sallia, että seuraavat rakennuksen osat ylittävät tontin tai rakennuspaikan rajan kohdassa, jossa tontti tai rakennuspaikka rajoittuu katualueeseen,

liikenneväyläksi osoitettuun alueeseen tai muuhun kaupungin hallinnassa olevaan yleiseen alueeseen:

1. Kivijalan tai anturan maanalainen pohjalaatta korkeintaan 15 senttimetrin etäisyydelle tai, jos pohjalaatta on vähintään 1,5 metrin syvyydessä, korkeintaan 50 senttimetrin etäisyydelle.
2. Raput korkeintaan 30 senttimetrin etäisyydelle ja osa kivijalasta sekä porttien ja ovien kehykset korkeintaan 15 senttimetrin etäisyydelle. Kyseisten rakennusosien perustat saavat ylittää etäisyydet korkeintaan 5 senttimetrillä.
3. Valokuilu, polttoaineenottoaukko tai muu kuilu, joka on peitetty samassa tasossa kuin ympäröivä tila, korkeintaan 75 senttimetrin etäisyydelle, jolloin kuilun seinämä on rakennettava korkeintaan 60 asteen kulmaan suhteessa vaakatasoon.

Jos tontin tai rakennuspaikan rakennusalan rajat on määritelty, porttien ja ovien kehykset, osa kivijalasta ja muut vastaavat rakennuksen osat saavat tontilla tai rakennuspaikalla ulottua korkeintaan 60 senttimetriä rakennusalan ulkopuolelle.

Lupaviranomainen voi sallia, että erkkerit, parvekkeet, läpinäkyvät katot, räystäät, katokset ja muut vastaavat rakennuksen osat saavat ulottua yli

- rakennuspaikan rajan katuun, liikenneväyläksi osoitettuun alueeseen tai muuhun kaupungin hallinnassa olevaan alueeseen
- yli rakennuspaikan rakennusalan

kuitenkin niin, että

1. rakennuspaikan, vastaavasti rakennusalan rajaa, ei saa ylittää enempää kuin 90 senttimetrillä, poikkeuksena parvekkeet ja läpinäkyvät katot, joiden osalta ylitys saa olla korkeintaan 1,2 metriä
2. rakennusosat on rakennettava vähintään 3 metriä maanpinnan yläpuolelle, jos ne ulottuvat rakennuspaikan rajan ulkopuolelle
3. erkkerien kokonaisleveys kerrosta kohden ei saa olla suurempi kuin viidennes julkisivujen kokonaisleveydestä
4. erkkerit, parvekkeet ja läpinäkyvät katot eivät saa ulottua lähemmäksi naapuritontin tai -rakennuspaikan rajaa kuin 4 metriä.

Julkisen rakennuksen, liiketalon tai muun vastaavan rakennuksen pääsisäänkäynnin katos saa kuitenkin ulottua pitemmälle, ellei siitä aiheudu tulen leviämisvaaraa tai haittaa liikenteelle.

Enintään kaksiasuntoisen asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuksen avoin eteinen saa ylittää rakennuksen vahvistetun rakennusalan enintään 1,5 metrillä, jolloin eteisen leveys saa olla korkeintaan kolmannes julkisivun pituudesta. Eteisen etäisyyden naapuritontin tai -rakennuspaikan rajasta tulee kuitenkin olla vähintään 3 metriä.

Erkkerit ja muut huoneistoalaan luettavat ulkonemat, jotka ulottuvat tontin, rakennuspaikan tai vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle, eivät saa aiheuttaa, tontin tai rakennuspaikan sallitun kerrosalan ylittymistä.

Lupaviranomainen voi edellyttää, että myynti-, opastus-, mainos- ja muiden vastaavien laitteiden sijoittelussa huomioidaan seuraavaa:

1. Laite saa ulottua korkeintaan 15 senttiä julkisivupinnasta, kuitenkin jos se kiinnitetään korkeammalle kuin 2,4 metriä maanpinnasta, se saa ulottua korkeintaan 90 senttiä julkisivupinnasta.
2. Laite on kiinnitettävä tukevasti.
3. Laite ei saa häiritä liikennettä, liikenteen ohjausta tai katuvalaistusta eikä muutoin olla häiriöksi.
4. Laitteen muodon, värityksen ja muotoilun on sovelluttava rakennukseen ja ympäristöön.

Lupaviranomainen voi edellyttää, että ikkunamarkiisi katualueella, liikennealueella tai muulla yleisellä alueella ei ulotu 2,4 metriä alemmaksi eikä 0,5 metriä lähemmäksi aluetta, joka on varattu ajoneuvoliikenteelle. Markiisi on kiinnitettävä tukevasti ja sen on sulauduttava ympäristöön muodoltaan, väritykseltään ja ulkonäöltään.

3.9 Osoitmerkintä

Osoitmerkinnän on oltava tarpeeksi näkyvä koon, värityksen ja sijoituksen huomioiden opastamaan hälytys- ja palveluliikennettä sekä muuta kiinteistölle tulevaa liikennettä.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, on osoitenumero tai vastaava tieto sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Asemakaava-alueella kerros- ja rivitalojen osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään (osittaisessa) loppukatselmuksessa.

4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 Rakennuspaikan vaatimukset

Rakennuspaikalle maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä (mm. 2000 m² vähimmäispinta-ala) asetettujen vähimmäisvaatimusten lisäksi uudelle rakennuspaikalle asetetaan seuraavat vaatimukset:

- Rakennuspaikan on oltava vähintään 5 000 m².
- Rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella voi kuitenkin olla vähintään 3 000 m², mikäli se sijaitsee B -alueella tai se on liitetty keskitettyyn viemärijärjestelmään.
- Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan pituus on oltava vähintään 50 m.
- Rakennuspaikkoja ei voi perustaa 10 000 m² pienemmille saarille tai 10 000 m² pienempien järvien rannoille.

Edellä mainittuja vaatimuksia ei sovelleta olemassa olevaan rakennuspaikkaan tai sellaisiin rakentamattomiin kiinteistöihin, jotka on lohkottu rakennuspaikoiksi ennen 30.6.2015 (jolloin tämän rakennusjärjestyksen tarkistamisesta kuulutettiin).

Alueilla, joilla ei ole rakennusluvan myöntämisen pohjana käytettävää kaavaa, vaaditaan yllä mainitun lisäksi, että kiinteistöllä on perusrakennusoikeus kaavoituksessa käytettyjen

mitoitussuunnitelmien mukaisesti. Tämä on perusteltua maanomistajien tasavertaisen kohtelun turvaamiseksi.

4.2 Rakentamisen laajuus

Rakennusoikeus ilmaistaan kerrosalaneliömetreinä (k-m²).

Rakennusoikeus on enintään 12 % rakennuspaikan pinta-alasta, jollei alla esitetystä määräyksistä muuta seuraa.

Rakennusoikeus on mitoitettu rakennuspaikan sijainnin mukaan riippuen siitä, onko rakennuspaikka ranta-alueella tai sen ulkopuolella.

Asuinrakennuksen ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää kokonaisrakennusoikeutta.

Asuntojen ja asuinrakennusten määrä

Vakituisen asumisen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, jossa on korkeintaan kaksi asuntoa. Vähintään 5 000m²:n suuruisella rakennuspaikalla saa asuinrakennuksien rakennusoikeuden jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle, joista toinen on sivuasunto. Rakennuspaikan asuntojen kokonaismäärä saa kuitenkin olla enintään kaksi.

Vapaa-ajan asumisen asuntojen ja asuinrakennusten määrä

Vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, jossa on enintään yksi asunto. Vähintään 5 000m²:n suuruisella rakennuspaikalla saa asuinrakennuksien rakennusoikeuden jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle, joista toinen on vapaa-ajan sivuasunto. Rakennuspaikan asuntojen kokonaismäärä saa kuitenkin olla enintään kaksi.

4.2.1 Vakituinen asuminen ranta-alueen ulkopuolella

Rakennuspaikka m ²	Asuinrakennus, k-m ²	Talousrakennus, k-m ²	Yhteensä, k-m ²
< 5 000	450	150	Enintään 12 %
≥ 5 000	450 josta sivuas. enint. 130	200	600 m ²
≥ 8 000	450 josta sivuas. enint. 225	300	700 m ²

4.2.2 Vakituinen asuminen ranta-alueella

Rakennuspaikka m ²	Asuinrakennus, k-m ²	Talousrakennus, k-m ²	Yhteensä, k-m ²
< 5 000	8 %, kuitenkin enintään 250	6 %, kuitenkin enintään 130	10 %, kuitenkin enintään 300
≥ 5 000	300 josta sivuas. enint 100	200	400
≥ 8 000	300 josta sivuas. enint 150	250	500

Erillinen rantasauna

2 000 m²:n tai sitä suuremmalla rakennuspaikalla saa talousrakennusten rakennusoikeudesta käyttää enintään 30 m² erilliseen rantasaunaan.

Rakennusoikeus ranta-alueen rakennuspaikoilla, jotka ovat pienempiä kuin 2 000 m²

Asuinrakennusten rakennusoikeus on 8 % rakennuspaikan pinta-alasta ja talousrakennusten 5 %, kuitenkin siten, että kokonaisrakennusoikeus on korkeintaan 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Talousrakennusten kerrosalasta saa käyttää enintään 15 m² erillistä rantasaunaa varten.

Venevaja

Vakituisen asumisen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 50 m²:n suuruisen venevajan.

4.2.3 Vapaa-ajan asuminen ranta-alueen ulkopuolelle

Rakennuspaikka m ²	Vapaa-ajan asuinrakennus, k-m ²	Talousrakennus, k-m ²	Yhteensä, k-m ²
< 5 000	8 %, kuitenkin enintään 140	6 %, kuitenkin enintään 130	10 %, kuitenkin enintään 200
≥ 5 000	160	130	250
≥ 8 000	200	130	290

4.2.4 Vapaa-ajan asuminen ranta-alueella

Saaristovyöhykkeet säätelevät vapaa-ajan asumisen rakennusoikeutta ranta-alueella. Vyöhykkeet kaavoittamattomilla ranta-alueilla ovat Uudenmaan maakuntakaavan vyöhykejaon mukaiset. Rantayleiskaavan alueilla vyöhykejako on rantayleiskaavan mukainen. Vyöhykkeet on osoitettu rakennusjärjestyksen liitekartassa.

Vyöhykkeet ovat seuraavat:

Vyöhyke 1: Mannervyöhyke ja sisäsaaristo (karttaliitteen wz 1)

Vyöhyke 2: Ulkosaaristo (karttaliitteen wz 2)

Vyöhyke 3: Merivyöhyke (karttaliitteen wz 3)

Vapaa-ajan asutus – vyöhyke 1 (mannervyöhyke ja sisäsaaristo, wz 1)

Rakennuspaikka m ²	Vapaa-ajan asuinrakennus, k-m ²	Talousrakennus, k-m ²	Yhteensä, k-m ²
< 5 000	4 %, kuitenkin enintään 120	2 %, kuitenkin enintään 80	6 %, kuitenkin enintään 200
≥ 5 000	160	100	220
≥ 8 000	180	120	280

Erillinen rantasauna

2 000 m²:n tai sitä suuremmalla rakennuspaikalla saa talousrakennusten rakennusoikeudesta käyttää enintään 30 m² erilliseen rantasaunaan.

Vapaa-ajan asutus – vyöhyke 2 (ulkosaaristo, wz 2)

Rakennuspaikka m ²	Vapaa-ajan asuinrakennus, k-m ²	Talousrakennus, k-m ²	Yhteensä, k-m ²
< 5 000	4 %, kuitenkin enintään 100	2 %, kuitenkin enintään 80	5 %, kuitenkin enintään 160
≥ 5 000	120	100	180
≥ 8 000	140	120	210

Erillinen rantasauna

2 000 m²:n tai sitä suuremmalla rakennuspaikalla saa talousrakennusten rakennusoikeudesta käyttää enintään 30 m² erilliseen rantasaunaan.

Vapaa-ajanasutus – vyöhyke 3 (merivyöhyke, wz 3)

Rakennuspaikka m ²	Vapaa-ajan asuinrakennus, k-m ²	Talousrakennus, k-m ²	Yhteensä, k-m ²
< 5 000	4 %, kuitenkin enintään 60	2 %, kuitenkin enintään 40	5 %, kuitenkin enintään 100
≥ 5 000	80	60	120
≥ 8 000	100	80	140

Erillinen rantasauna

2 000 m²:n tai sitä suuremmalla rakennuspaikalla saa talousrakennusten rakennusoikeudesta käyttää enintään 15m² erilliseen rantasaunaan.

4.3 Yleiset määräykset

Tarkoituksena on, että rakennuspaikan toista asuinrakennusta varten ei eroteta erillistä kiinteistöä.

Rakennuksen pohja-ala ja katetut terassit

Rakennuksen pohja-ala koostuu ensimmäisen kerroksen kerrosalasta sekä mahdollisista katetuista terasseista. Katettujen terassien pinta-ala saa olla korkeintaan puolet ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Näiden terassien seinäpinnan tulee pääasiassa (vähintään 50 %) olla auki.

Lasitetun katetun terassin (taulukon luku 2, kohta 2) ominaisuudet:

- lasituksella ei ole ulkoseinän ominaisuuksia,
- vähintään 30 % pystysuorasta, ulkoilmaan rajoittuvasta osasta tulee olla avattavissa
- ei ole ympärivuotiseen käyttöön soveltuva sisätila.

Rakennelmien kokonaispinta-ala (taulukon luku 2, kohta1)

Kohdassa "4.2 Rakentamisen laajuus" vahvistetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa rakennelmia, joiden kokonaisala on seuraavanlainen:

- A-1-alueen rakennuspaikat, 30 m² rakennelmia

- Muilla alueilla, alle 2 000 m²:n rakennuspaikat, 50 m² rakennelmia
- Muilla alueilla, yli 2 000 m²:n rakennuspaikat, 80 m² rakennelmia
- Muilla alueilla, yli 3 000 m²:n rakennuspaikat, 100 m² rakennelmia

Rakennuspaikat saaristossa:

- vyöhyke 1 (mannervyöhyke ja sisäsaaristo, wz 1):
 - o rakennuspaikka < 5000m²: 60 m² rakennelmia
 - o rakennuspaikka > 5000m²: 100 m² rakennelmia
- vyöhyke 2 (ulkosaaristo, wz 2)
 - o rakennuspaikka < 5000m²: 30 m² rakennelmia
 - o rakennuspaikka > 5000m²: 50 m² rakennelmia
- vyöhyke 3 (merivyöhyke, wz 3)
 - o rakennuspaikka < 5000m²: 15 m² rakennelmia
 - o rakennuspaikka > 5000m²: 30 m² rakennelmia

Edellä mainitut ovat voimassa niissä tapauksissa, jolloin asema- tai yleiskaavassa ei ole vahvistettu, kuinka paljon rakennelmia saa rakentaa.

Edellä vahvistettujen rakennelmien alojen ylitykset rasittavat rakennuspaikan rakennusoikeutta.

Tässä luvussa mainitut rajoitukset eivät koske talousrakennuksia, joita tarvitaan maatalouden, metsätalouden tai kalastuksen harjoittamiseen. Rajoitukset eivät myöskään koske tuotantohalleja, kasvihuoneita ja muita vastaavia rakennuksia ja rakennelmia, jotka ovat välttämättömiä elinkeinon harjoittamiselle. Kokonaisrakennusoikeutta (12 % rakennuspaikan pinta-alasta) ei kuitenkaan saa ylittää.

Uudelleen rakentaminen ja peruskorjaus saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennuspaikkojen rakennusoikeudesta.

Rantasaunan sauna- ja pesutilojen osuuden kerrosalasta on oltava vähintään kolmannes ja rakennuksen yksikerroksinen.

5 RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueelle rakennettaessa tulee erityisesti huomioida rakennusten ja rakennelmien korkeusasema, muotoilu, julkisivumateriaali ja väri sekä jäteveden asiallisen käsittelyn mahdollisuudet ympäristöä ajatellen.

Rakennuspaikalla on rannan puusto pääasiallisesti säilytettävä ja ainoastaan harvennus on sallittua.

Jäteveden käsittely

Vesihuoltolaitos toimialueen ulkopuolella olevan kiinteistön jätevedet on johdettava ja käsiteltävä ympäristö- ja terveydensuojelulainsäädännön mukaisesti.

Suosittelut vähimmäissuojaetäisyydet jäteveden purkupaikasta kiinteistökohtaisessa jäteveden käsittelyssä ovat seuraavat:

- 30 m lähimpään rantaviivaan (saunavedet vähintään 15 m rannasta)
- 50 m lähimpään talousvesikaivoon
- 5 m naapurin rajalle

Rakennuksen ja rakennelman sijoitus ja etäisyys rantaviivasta

Rakennuksen ja rakennelman sijoitus rakennuspaikalle on määrättävä siten, että maiseman luonnonmukaisuus säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Rakennus tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kun erillisen saunarakennuksen saa rakentaa, on sen etäisyys yllä määriteltyn rantaviivaan oltava vähintään 15 metriä.

Määräykset rakennuksen etäisyydestä rantaviivaan eivät koske ilman saunatiloja olevia venevajoja ja erityistapauksia eivätkä myöskään muita talousrakennuksia, jotka ovat tarpeellisia ammatinharjoittamista varten. Myönnettäessä rakennuslupaa venevajan rakentamiseen, on erityistä huomiota kiinnitettävää rakennuksen sijaintiin ja sen ympäristöön sopivuuteen.

Alin rakentamiskorkeus

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Alla annetut korkeudet ovat korkeusjärjestelmässä N2000.

Rakennuksien alimman rakentamiskorkeuden Meren rannikolla alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään +2,6 m + rakennuspaikkakohtaisesti erikseen määriteltävä aaltoiluvara (korkeus-järjestelmän N2000 mukaan). Jokien ja järvien ranta-alueilla suositeltava rakentamiskorkeus on HW1/100a + 1 metri (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeus + 1 metri), jos suosituskorkeutta ei ole valmiiksi määritetty. Rannikon ja vesistön läheisyydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä riittävä rakentamiskorkeus.

Jätevesilaitosten vähimmäiskorkeudet

Jätevesien käsittelylaitosten alimman rakennuskorkeuden tulee olla vähintään +1,7 m. WC:stä tulevien jätevesien käsittelylaitosten alimman rakennuskorkeuden tulee kuitenkin olla vähintään +2,6 m.

6 PILAANTUNEET MAA-ALUEET

Jos maaperän epäillään olevan pilaantunut, se on tutkittava ja tarpeen vaatiessa saneerattava ennen rakentamisen aloittamista. Jos pilaantuneisuus todetaan rakentamisen yhteydessä, on siitä välittömästi ilmoitettava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle.

7 RAKENTAMINEN POHJAVESIALUEELLA

Pohjavesialueella on öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut säiliöt ja vaarallisten aineiden varastot sijoitettava maan päälle ja ne on varustettava asianmukaisilla turvalaitteilla tai sijoitettava sisätiloihin asiaankuuluvalla tavalla. Ympäristöministeriön ja muiden ympäristöviranomaisten ohjeet tulee huomioida.

Määräykset koskien hulevesiä pohjavesialueella ovat kohdassa 3.5 "Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen".

Kun pohjavesialueelle suunnitellaan rakentamista, on rakentamisen vaikutus pohjaveden laatuun ja määrään arvioitava ja selvitys liitettävä rakennuslupahakemukseen. Tämä ei kuitenkaan koske pientalorakentamista.

Pohjavesialueella puhdistettu jätevesi on ohjattava pohjavesialueen ulkopuolelle tai umpisäiliöön. Tarkoitusta varten tulee olla sopivat laitteet ja mahdollisesti tarvittavat luvat.

Pohjavesialueet on osoitettu rakennusjärjestyksen karttaliitteessä sen tilanteen mukaan, joka vallitsi, kun rakennusjärjestys hyväksyttiin. Pohjavesialueiden rajauksia ja luokituksia ylläpitää pohjavesikysymyksistä vastaava viranomais.

8 SUUNNITTELUTARVEALUE

Alueet, joilla on maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin tarkoittama suunnittelutarve, on merkitty rakennusjärjestyksen karttaliitteeseen. Karttaliitteessä alueilla on merkinnät B. Myös muut alueet voivat olla suunnittelun tarpeessa MRL 16 §, 1 ja 2. momenttien mukaisesti.

Suunnittelun tarpeessa olevalla alueella lupaharkinta perustuu niihin erityisiin edellytyksiin, jotka on annettu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä.

Näille alueille rakentamisen edellytyksenä voi olla erillinen suunnittelutarveratkaisu MRL 137 §:n mukaisesti.

9 VOIMAANTULO

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan, kun sen hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

Tämä rakennusjärjestys kumoaa kaupunginvaltuuston 7.6.2010 hyväksymän Raaseporin rakennusjärjestyksen.

10 Liitteet

Karttaliite päivätty 18.4.2018