



ULVILAN

RAKENNUSJÄRJESTYS

KV 28.5.2018, § 29

VOIMAAN 1.7.2018

ULVILAN RAKENNUSVALVONTA
Rakennusvalvonnan toimipaikka ja käyntiosoite
Kaupungintalo, Loukkurantie 1, 28450 VANHA-ULVILA

SISÄLLYSLUETTELO	2
I LUKU: YLEISTÄ	
1 § Tavoite.....	3
2 § Rakennusjärjestyksen tehtävä.....	3
3 § Rakennusvalvontaviranomainen.....	3
4 § Rakentamistapaohjeet.....	3
II LUKU: RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS	
5 § Rakennuslupa.....	4
6 § Toimenpidelupa.....	4
7 § Toimenpideilmoitus.....	4-6
8 § Naapurien kuuleminen.....	6
III LUKU: RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN	
9 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön...	7
IV LUKU: ERITYISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE RAKENNETTAESSA	
10 § Rakennuspaikka.....	8
11 § Rakentamisen määrä.....	8
12 § Rakentamisen määrä ja sijoittaminen ranta-alueilla	9
V LUKU: RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN	
13 § Rakennuksen sopeutuminen tontille ja etäisyydet	10
14 § Maanalainen rakentaminen.....	11
15 § Maatilarakentaminen.....	11
16 § Julkinen kaupunkitila.....	11
17 § Rakentamistapa.....	12
18 § Rakennusaikaiset toimenpiteet tontilla.....	12
VI LUKU: RAKENNUKSEN YHDYSKUNTA-TEKNINEN HUOLTO	
19 § Vesihuolto.....	13
20 § Jätehuolto.....	13
21 § Energihuolto / talotekniikka.....	13
22 § Tärkeät pohjavesialueet.....	14
23 § Pilaantuneet maat rakentamisessa.....	14
VII LUKU: PIHAMAAN RAKENTAMINEN	
24 § Sade- ja pintavesien johtaminen.....	14-15
25 § Aidat ja istutukset.....	15
26 § Liikennejärjestelyt.....	15-16
27 § Pihamaan muut rakennelmat.....	16
VIII LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO	
28 § Rakennetun ympäristön hoito.....	16
29 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen	16
IX LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	
30 § Valvonta.....	17
31 § Määräyksistä poikkeaminen.....	17
32 § Määräysten rikkominen.....	17

I LUKU: YLEISTÄ

1 § Tavoite

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan Ulvilan alueella rakentamista mahdollisimman hyvän ja viihtyisän asumis- ja työympäristön aikaansaamiseksi ja ylläpitämiseksi.

Tavoitteena on luoda turvallinen, terveellinen, viihtyisä ja sosiaalisesti toimiva elin- ja toimintaympäristö ohjaamalla alueiden käytön suunnittelua ja rakentamista. Tavoitteena on myös yhtenäistää rakentamisen ohjeistusta lähikuntien kanssa.

Määräykset, jotka on painettu leveälle palstalle, tällä fontilla, ovat velvoittavia.

2 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslain, -asetuksen ja muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Ulvilan kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli asemakaavassa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Ohjeet, jotka ovat kapealla palstalla, tällä fontilla, sisältävät lisäohjeita ko. määräykseen.

3 § Rakennusvalvontaviranomainen

Ulvilan rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu. Toimivallasta määrätään Ulvilan kaupungin hallintosäännössä.

4 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi ympäristölautakunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisoloihin sopivaa ja kestävästä rakentamista.

II LUKU: RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

5 § Rakennuslupa

Rakentamiselle tulee pääsääntöisesti hakea rakennuslupa.

Rakennuslupa on haettava asemakaava-alueella ja sen ulkopuolella sijaitsevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen.

Mikäli rakennus on suurempi kuin 15 kerrosneliometriä on sen rakentamiseen haettava rakennuslupa huolimatta siitä miten se aiotaan perustaa.

Kaikki (paitsi sauna) 5 m² tai alle kokoisia rakennuksia / rakennelmia ei koske ilmoitusvelvollisuus.

6 § Toimenpidelupa

Toimenpidelupa on haettava

- 1) rakennuksen julkisivu- tai kattomuodon muuttamiseen
- 2) niihin ilmoituksenvaraisiin toimenpiteisiin, joihin rakennusvalvontaviranomainen on vaatinut luvan hakemista.
- 3) lämpökaivon tekemiseen tai lämmönkeruuputkiston asentamiseen
- 4) rakennuksen teknisen järjestelmän vaihtamiseen (jätevesi-, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmät)

Mikäli aiottu rakennelma ei edellytä rakennusluvan hakemista, eikä sitä § 7 mukaan voida ilmoittaa, on sille haettava toimenpidelupa.

7 § Toimenpideilmoitus

Kirjallinen ilmoitus on tehtävä ennen seuraavien toimenpiteiden toteuttamista;

- 1) asuinpientalon, loma-asunnon ja niiden talousrakennusten julkisivujen ja katteiden värisävyjen tai materiaalin muuttaminen, paitsi jos rakennus on suojeltu asema- tai yleiskaavassa tai erityislainsäädännön nojalla (laki rakennusperinnön suojelamisesta, Kirkkolaki) suojeltu. Myös rakennuksen värisävyjen ja materiaalien tulee kuitenkin olla asemakaavan tai alueella noudatetun rakentamistapaohjeen mukainen,
- 2) asuinkerrostalon, rivitalon tai asuinpientalon parvekkeen tai terassin lasittaminen kirikkaalla liukulasilla,

Suojeltujen rakennusten osalta mainitut toimenpiteet edellyttävät toimenpide- tai rakennuslupaa. Myös rakennuksen sijainti valtakunnallisesti- tai maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä saattaa edellyttää lupakäsittelyä.

Katokseksi katsotaan sellainen rakennelma, jonka ulkoseinien pinta-alasta on vähintään 30 %:a avointa tai helposti avattavissa (esim. liukulasitus).

- 3) asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn (liikuteltava laite),
- 5) urheilu- ja kokoontumispaikan, muun kuin ulkoilulaissa (606/1973) tarkoitetun asuntovau-nualueen tai vastaavan alueen sekä katsomon, yleisöteltan tai vastaavan perustaminen tai rakentaminen (yleisörakennelma),
- 6) suurehkon maston, piipun, varastointisäiliön, muistomerkin, antennin, tuulivoimalan tai valaisinylvään sekä maanpinnalle tai vesikatolle asennetut aurinkoenergian keräimet tai vastaavan erillislaitteen rakentaminen,
- 7) suurehkon laiturin tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, sillan tai vastaavan rakentaminen,
- 8) tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen,
- 9) rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai reunusmuurin rakentaminen, mikäli niitä ei toteuteta tämän rakennusjärjestyksen 25 §:n mukaisesti,
- 10) muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset

Alle 10 metrin korkuiset mastot, piiput, tuulivoimalat jms. voidaan ilmoittaa ja yli 10 metrin korkuiset edellyttävät toimenpidelupaa.

Asemakaava-alueilla mahdollisesti sallitaan vain pysty akselin ympäri pyörivät tuulivoimalat.

Lautasantennit, joiden halkaisija ei ylitä 1,8 metriä, voidaan ilmoittaa. Suuremmille lautasantenneille haetaan toimenpidelupa

Vastaavaksi erillislaitteeksi katsotaan mm. kylpytynnyrit ja lämpöpumppujen ulkoyksiköt

Mikäli mainoslaitte on kooltaan vähäinen (alle 1 m²), tai kyseessä on aiemmin hyväksytyyn laitteen korvaaminen uudella vastaavan kokoisella laitteella, samaan paikkaan asennettuna, hanketta ei tarvitse ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle.

Alueen käyttäminen tilapäisesti asuntovau-nualueena edellyttää kirjallisen ilmoituksen tekemistä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet, ellei ikkunan peittämiselle ole saatu rakennusvalvontaviranomaisen toimenpidelupaa.

Yksityiskäyttöön tuleva laiturerakennelma voi olla enintään 12 metriä pitkä (rannan suuntaisesti) ja pinta-alaltaan enintään 15 neliömetriä, jolloin se ei edellytä toimenpideilmoituksen tekemistä.

Mikäli tilapäinen rakennelma on tarkoitus pitää paikoillaan kauemmin kuin viikon, on niille haettava toimenpidelupa.

Toimenpideilmoitus on tehtävä aina kirjallisesti rakennusvalvonnalle.

Ilmoituksessa on annettava tiedot ilmoittajasta, rakennuspaikasta ja siihen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteestä ja sen sijainnista sekä tarvittaessa vaikutuksesta naapurin asemaan.

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee 14 vuorokauden kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen.

Toimenpiteeseen saa ryhtyä, ellei luvan hakemista ole vaadittu (14 vrk) tai jos asianomainen viranomainen on ilmoittanut, ettei estettä toimenpiteelle ole.

Milloin ilmoitettu toimenpide koskee naapurin etua, eikä tämä ole antanut hankkeelle suostumusta otetaan asia lupakäsittelynä.

8 § Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta johtuen on suoritettava naapurin kuuleminen, jollei kuuleminen rakennustarkastajan harkinnalla tai säännösten perusteella ole tarpeetonta. Ensisijaisesti luvan hakija suorittaa naapurinkuulemiset.

Mikäli luvan hakija ei ole hankkinut rakennuslupahakemuksen liitteeksi naapurien kirjallista kuulemista hankkeen johdosta, suoritetaan se rakennuslupaviranomaisen toimesta, hakijan kustannuksella.

Mikäli rakennushanke poikkeaa rakentamismääräyksistä on hakijan hankittava lupahakemukseen naapurien kirjalliset suostumukset poikkeamiin (esim. lähemmäs rajaa rakentaminen).

III LUKU: RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN

9 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja korjausrakentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit, värytys, valaistus sekä julkisivujäsentely. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sekä maisemaltaan sopu suhtainen kokonaisuus.

Edellä mainittuihin seikkoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi arvioiduilla alueilla ja alueilla, joilla rakennuskanta on muodostunut yhtenäiseksi.

Vanhojen rakennusten korjaustöissä tulee pyrkiä säilyttämään rakennusten alkuperäiset yksityiskohdat ja rakennusosat, kuten ulko-ovet, ikkunat sekä niiden jäsentely. Historiallisesti merkittävien tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten muutossuunnitelmista pyydetään museoviranomaisen lausunto.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säilytettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita tai erityisesti säilytettäviä puita. Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väryykseen. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa maisemoida istutuksin. Maisemallisesti merkittävillä peltoaukeilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on saatettava kokonaisuuteen soveltuvaksi.

Luettelo Suomen valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä on esitetty osoitteessa www.rky.fi.

Tarkempia tietoja arvokkaista alueista ja kohteista voi kysyä Satakunnan Museolta.

Teollisuus-, varasto- ja tuotantorakennukset tulee sijoittaa rakennusalalla siten, että kiinteistön pihalueen käyttö ei tarpeettomasti rumenna tie- ja katunäkymää tai maisemakuvaa. Rakennuksen sijoittelulla ja pihajärjestelyillä ohjataan tarvittavat varastointialueet sijoitettavaksi näkymäalueiden ulkopuolelle.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi.

IV LUKU: ERITYISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE RAKENNETTAESSA

10 § Rakennuspaikka

Asemakaava-alueen ulkopuolella uudisrakentaminen suunnataan pääsääntöisesti kyläalueille ja niille laadittujen osayleiskaavojen mukaisesti.

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan vähintään 3 000 m²:tä. Rakennuspaikkaa ei saa rakennusluvan myöntämisen jälkeen lohkoa tai halkoa myönnetyn rakennusluvan vastaisesti 3 000 m²:tä pienempiin osiin. Asuinrakennuspaikka tulee sijaita hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ympärivuotisesti liikennöitävissä olevan tien varrella.

Haja-asutusalueella rakentamattomalle kiinteistölle asuinrakennuksen rakentaminen vaatii hyväksytyä suunnittelutarveratkaisun.

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

11 § Rakentamisen määrä

Rakentamisen määrä saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 k-m², josta asuinrakentamisen osuus on 350 k-m². Kiinteistölle saa rakentaa kuitenkin 300 k-m², mikäli rakennuspaikka on entinen ja kiinteistön koko on vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerros-luku on yksi. Ullakon tasolle saadaan sijoittaa enintään kolme neljäsosaa kerrosalaan laskettavaa tilaa varsinaisen kerroksen alasta. Varsinaisen kerroksen alapuoliseen tilaan ei saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa kuin ai-noastaan rinneratkaisuissa.

Mitä edellä on määrätty rakentamisen määrästä ei kuitenkaan koske maatalouden tuotantorakennuksia.

12 § Rakentamisen määrä ja sijoittaminen ranta-alueilla

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn.

Rannan sortumisen/eroosion välttämiseksi rakennuspaikalla tulee ranta-alueen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

Rakennuspaikalle rantavyöhykkeellä saa rakentaa yhden yksiasuntoisen rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m², sekä kaksi talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 40 m². Rakennusten tulee olla yksikerroksisia eikä niiden korkeus saa ylittää 4,5 metriä.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja alimman rakentamiskorkeuden ranta-alueilla vähintään 1 metri keskivedenkorkeutta ylempänä.

Rakennuspaikalle saa kuitenkin sijoittaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta yhden, kerrosalaltaan enintään 25 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen, kun rakennus muutoin sopeutuu ympäristökuvaan.

Rakennuksen sijoittamisessa rantavyöhykkeellä on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen rakennettavaksi edellä esitettyjä metrimääriä kauemmaksi mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen.

Rantavyöhykkeellä katetun terassin pinta-ala saa olla enintään puolet rakennettavan rakennuksen kerrosalasta.

Rantavyöhykkeen leveys ulottuu noin 100 metrin päähän rannasta.

Rakennettaessa Kokemäenjoen vesistön ranta-alueella on lisäksi otettava huomioon Varsinais-Suomen ELY-keskuksen suositukset rakentamisen alimmista korkeuksista.

V LUKU: RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN

13 § Rakennuksen sopeutuminen tontille ja etäisyydet

Sen lisäksi, mitä 10 - 12 §:ssä on määrätty uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja uudestaan rakentamiseen, tulee rakennuksen sopeutua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Tontin rakennusten tulee muodostaa yhdessä ympäröivien rakennusten kanssa kaupunkikuvaltaan hallittu kokonaisuus.

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin sekä katu- korkeuteen.

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla haja-asutusalueella vähintään 5 metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla ja hallitsemalla maalla olevaan rakennukseen tulee olla vähintään 8 metriä.

Rakennuksen lähimmän ulkoseinäpinnan etäisyys tiealueiden läheisyydessä tien keskilinjasta mitattuna on;

moottori- ja moottoriliikennetiet	50 m
valta- ja kantatiet	30 m
seutu- ja yhdystiet	20 m
yksityistiet	12 m

Rakentamisessa on otettava huomioon käyttötarkoituksen mukainen koko- ja sijaintihierarkia sekä julkisivumateriaalien yhteneväisyys ja yhteensopivuus.

Rakennukset tulee sijoittaa rinteissä rakennuspaikalle niin, että vältetään turhilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta.

Rakennustarkastaja voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että rakennuspaikan kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille ennen lupapäätöksen tekemistä.

14 § Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa tulee riittävässä laajuudessa selvittää rakentamisen vaikutukset ympäristöön maaperän laatuun ja pohjavesialueiden olosuhteisiin. Erityisesti on varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten ja maanalaisten rakenteiden turvallisuuteen.

Maalämpökaivoja ei saa sijoittaa 7,5 metriä lähemmäs naapurikiinteistön rajaa ellei asiasta ole erikseen kirjallisesti sovittu naapurin kanssa.

Lämpökaivojen porauksessa syntyvää lietettä ei saa johtaa yleiseen viemäriin eikä haittaavalla tavalla ympäristöön.

15 § Maatilarakentaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennusluvan yhden yksiasuntoisen sukupolvenvaihdosta palvelevan asuinrakennuksen rakentamiseen ja maatilan talouskeskuksen yhteyteen sopeutuvia maataloutta ja maatilamatkailua palvelevia rakennuksia varten.

16 § Julkinen kaupunkitila

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka asemakaavassa on määritelty liikenne-, katu-, tori-, puisto- tai virkistysalueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Näille alueille ei saa sijoittaa myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta (mm. aiheuttamalla näkemäestettä, häikäistymistä jmv.) tai haittaavat kadun käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa.

Jakokaapit, muuntamot ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava siten, etteivät ne haittaa alueen tai kadun käyttöä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa, eivätkä häiritse kaupunkikuvaa. Puistoihin tai muille yleisille alueille rakennettavien liikennealueiden, rakennusten, rakennelmien ja muiden rakenteiden ja laitteiden tulee olla esteettömiä, kaupunkikuvaan soveltuvia ja laadultaan korkeatasoisia eivätkä ne saa aiheuttaa näkemäestettä.

OHJE:

Maalämpökaivojen vähimmäisetäisyydet ovat:

- naapurin raja 7.5 m
- katuraja 4 m
- yleinen alue 4 m
- toinen lämpökaivo 15 m
- rengaskaivo 20 m
- rakennus 3 m
- vesi- ja viemärijohto 5 m

Maatäyttö rakennetun tai rakennettavan rakennuksen päälle ei ole maanalaista rakentamista.

Maalämpökaivon käyttöön-ottoa tulee välttää vedenoton kannalta tärkeillä pohjavesialueilla.

17 § Rakentamistapa

Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että rakennusosat ja laitteet saavat ulottua tontin rajan yli kaupungin hallinnassa olevalle alueelle seuraavasti:

Mainos-, tiedotus-, aurinkosuojus- ja muuta sellaista laitetta asennettaessa on noudatettava seuraavaa:

- 1) Laite saa ulottua julkisivun pinnasta enintään 1,2 metriä, jos se on yli 2,4 metrin korkeudella maanpinnasta, ja muussa tapauksessa enintään 0,2 metriä.
- 2) Laite on kiinnitettävä tukevasti.
- 3) Isojen ojien hoitoviheralueille ei saa sijoittaa pysyviä rakennelmia

Katualueeseen rajoittuvan rakennusosan vesikatto on varustettava lumiesteillä ja räystäskouruilla sekä tarpeellisella sadevesijärjestelmällä. Katualueeseen rajoittuvan rakennelman katto- ja muut kuivatusvedet eivät saa johtua suoraan katualueelle.

18 § Rakennusaikaiset toimenpiteet tontilla

Rakennustyön aikaiset varusteet ja varastot on sijoitettava tontille siten, etteivät ne kohtuuttomasti vaikuta naapurin asemaan ja siten etteivät ne estä naapuritontilla olevan kasvillisuuden normaalia kasvua. Katualueelle varastointi on kiellettyä, ellei asiasta ole tehty sopimusta kaupungin kanssa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä ennen rakennusluvan myöntämistä, rakennusluvassa tai rakennustyön aikana että rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava rakennusvalvontaan työmaasuunnitelma.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta tontilla. Tontille on näkyvälle paikalle asetettava ilmoitustaulu, jossa kerrotaan tulevasta rakennustoimenpiteestä. Velvoite koskee uudisrakentamista ja siihen verrattavaa rakentamista. Alarajana ilmoittamiseen pidetään omakotitaloa.

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen ja jätehuollon tulee olla suunnitelmallista.

VI LUKU: RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

19 § Vesihuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää vesi- ja viemärijärjestelmien liittymätiedot vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Mikäli rakennuspaikka ei ole vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella on puhtaan veden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä esitettävä asianmukaiset suunnitelmat.

20 § Jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien talojen kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on huomioitava jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset.

Sijoitettaessa jätteiden keräysvälineet tontin pihalle, on niiden suojaksi rakennettava rakenteellinen suoja, jonka paloturvallisuus on tarkoituksenmukaisella tavalla ratkaistu.

21 § Energiahuolto / talotekniikka

Uudisrakentamisen ja huomattavien perusparannusten yhteydessä tulee rakennusten energiahuolto toteuttaa järkevät energia- ja elinkaariratkaisut huomioiden. Turpeen, brikettien ja kivihiilen poltto on sallittu vain em. polttoaineiden käyttöön suunnitelluissa kattilalaitoksissa.

Rakennuksen savupiiput, lämmityslaitteiden ja keskuspolynimurien ulkoyksiköt sekä ilmanvaihtolaitteet on suunniteltava ja asennettava siten, että savu- ja poistokaasujen sekä melun leviäminen ympäristöön ei aiheuta haittaa tai vahinkoa naapurikiinteistöille tai niiden asukkaille.

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue siistittävä. Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

Ulvilan kaupungin jätehuoltomääräykset ovat selattavissa osoitteessa:
www.pori.fi/ymparisto

Mikäli pientaloalueilla jäteastia sijoitetaan katukuvaa häiritsemättömään paikkaan ei rakenteellista tai istutettavaa suojaa tarvita.

Jos jätekatos on sijoitettu noin 8 metrin etäisyydelle muista rakennuksista ei sitä tarvitse erikseen osastoida.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on hyvä jo suunnitteluvaiheessa olla yhteydessä sähköverkon liittymästä alueen sähköverkko-yhtiöön.

22 § Tärkeät pohjavesialueet

Ennen pohjavesikäytössä olevien alueiden rakentamista ja louhintatöitä tulee hankkeeseen ryhtyvän tarkistaa pohjaveden pinnantasoa ja virtaussuuntaa, ettei niitä muuteta.

Rakennettaessa luokitellulla pohjavesialueella on öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt sijoitettava maan päälle suoja-altaisiin tai kaksoisvaippasäiliöihin. Maalämmön käyttöönottoa tulee välttää vedenoton kannalta tärkeillä pohjavesialueilla.

Jätevedet on johdettava kunnan yleiseen viemäriverkoon. Kaupungin yleisen viemäriin puuttuessa on kaikki jätevedet johdettava umpisäiliöön tai johdettava käsiteltynä pohjavesialueen ulkopuolelle.

Ulvilassa tärkeät pohjavesialueet sijaitsevat ao. alueilla;
Ravani,
Palus,
Kullaa/Levanpelto

23 § Pilaantuneet maat rakentamisessa

Rakennusluvan hakijan on tarvittaessa selvitettävä tontin maaperän ja pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus ja liitettävä tämä selvitys rakennuslupahakemuksen liitteeksi.

VII LUKU: PIHAMAAN RAKENTAMINEN

24 § Sade- ja pintavesien johtaminen

Tontti on muotoiltava siten, että hulevedet eivät valu suoraan katu- tai kulkualueille.
Katolle, pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään.
Omakoti- ja rivitalokiinteistöillä suositellaan huleveden imeyttämistä / viivyttämistä omalla tontilla.
Tarpeen vaatiessa (mm. suurista korkeuseroista johtuen) kiinteistölle tulee laatia erityinen hulevesisuunnitelma.

Kerrostalo- ja teollisuustonttien kohdalla rakennusluvan yhteydessä edellytetään tontin piha-alue- / kuiva-tussuunnitelmaa. Jos tontista on suuri osa päällystettyä pintaa tai kaupungin rakentaman runkosadevesiviemäriin koko sitä edellyttää, piha-alueelle voidaan edellyttää huleveden viivyttämiseksi siihen tarkoitettuja rakenteita.

Teiden ja katujen sivu- ja laskuojien sekä rumpujen vesimääriä ei saa kasvattaa.

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuri tonttien sade- ja pintavesien johtamiselle. Haittojen syntyminen tulee ehkäistä.

Teollisuus- ja muiden niihin verrattavien rakennuspaikkojen liikennealueiden ja varastoalueiden pintarakenteiden tulee olla vettä läpäisemättömiä sellaisten alueiden kohdalla, joissa käsitellään nestemäisiä aineita tai säilytetään sellaisia ajoneuvoja ym., jotka sisältävät näitä aineita. Tällaisten alueiden pintavedet on johdettava öljynerottimien ja sulkuventtiilillä varustetun järjestelmän kautta hulevesiviemäriin tai maastoon. Purkupaikka tulee merkitä mahdollisten vahinkojen torjuntatoimien vuoksi.

25 § Aidat ja istutukset

Aita on sijoitettava selkeästi oman tontin puolelle (> 500 mm), elleivät rajanaapurit sovi tonttien välisen aidan sijoittamisesta rajalle. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan, muodoltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön.

Tontin haltijan on pystyttävä pitämään sekä rakenteellinen, että istutettava aita kunnossa molemmin puolin omalta tontiltaan käsin.

Rajoituessaan katualueeseen aita ei missään tilanteessa saa aiheuttaa näkemäestettä eikä muutakaan liikenneturvallisuusriskiä katualueella liikkuville.

Aidan ja istutusten sijoittamisesta ei saa aiheutua haittaa liikenteelle eikä kadun kunnossapidolle.

Vapaa tila kadulle on 500 mm ajoradanreunasta ja siitä 4 600 mm korkean alueen rajaama alue. Vastaava alue kevyen liikenteen väylällä on 500 mm väylän reunasta ja siitä 3 200 mm korkean alueen rajaama alue.

Puita (sisältäen juuret) ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle tai 3 metriä lähemmäksi maanalaista putkistoa.

Istutettava aita tai enintään 1,2 metriä korkea rakenteellinen aita (maanpinnasta mitaten), joka toteutetaan oheisten määräysten mukaisesti, ympäristöönsä sopeutuen, ei edellytä rakennusvalvontaviranomaiselle ilmoitusta / lupahakemusta

26 § Liikennejärjestelyt

Kadulle johtavia ajoneuvoliittymiä saa omakotitonteilla olla yksi ja muilla tonteilla enintään kaksi. Liittymän leveys saa olla enintään 5 metriä. Ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä ja esteetön näkemä molempiin suuntiin. Autotalliin tai –katokseen ei saa järjestää ajoreittiä siten, että sieltä joudutaan peruuttamaan suoraan kadulle tai tielle.

Mikäli tontille ei ole järjestettävissä 1 momentin mukaan ajoneuvoliittymää, on rakennukseen jätettävä kulkuaukko, joka on leveydeltään vähintään 4 m leveä ja vapaa korkeus vähintään 4,5 m eikä ajoväylän pituuskaltevuus saa olla jyrkempi kuin 1:11.

Liittymä ei saa tukkia kadun sivuojen vedenvirtausta. Ojarummun tulee olla halkaisijaltaan vähintään 250 millimetriä. Valtaojien ja niiden sivuhaarojen rumpukoon mitoitus tulee tehdä asiantuntevan suunnittelijan laatiman mitoituksen mukaan.

Pelastustiet tonteilla on merkittävä pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla ja pidettävä kiinteistön omistajan toimesta esteettöminä.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoite-numero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

27 § Pihamaan muut rakennelmat

Sellaiset kiinteät pihamaan rakenteet (esim. muurattu pihagrilli ym.), jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä on kuitenkin rakennettava asemakaavan tai MRL:n mukaisen vähimmäisetäisyyden päähän kiinteistön rajasta.

VIII LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO

28 § Rakennetun ympäristön hoito

Asemakaava-alueella ei puistoja, yleisiä alueita eikä rakentamattomia tontteja saa käyttää varastointiin, pysäköintiin, veneiden ym. säilyttämiseen tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti.

Jätesäiliöt ja -katokset, mainokset, aidat, portit ja istutukset tulee pitää asianmukaisessa, siistissä kunnossa.

29 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Ilkivallan aiheuttamat julkisivujen pilaamiset tulee poistaa välittömästi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet.

Rakentamisessa ja korjaamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

OHJE:

Rakennuksen osoitenumeroa ilmaisevien numeroiden tulee olla selkeitä ja riittävän suuria ja valaistua. Numerointi tulee olla sijoitettuna paikoilleen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

OHJE:

Tontille varastoidut liikennevälineet, tavarat ja tarvikkeet on sijoitettava siten, etteivät ne häiritse ympäristökuvaa ja niin etäälle tontin rajasta etteivät ne ylitä rajalta 45 asteen kulmassa piirrettyä linjaa elleivät naapurit ole sopineet lähemmäs sijoittamisesta.

Ympäristöhaittojen vähentämiseksi on ulkovarastojen ympärille istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

OHJE:

Arvorakennukset ja tietyn aikakauden tyyppillistä rakennustapaa edustavat rakennukset ja niiden kokonaisuudet on pyrittävä pitämään alkuperäisessä tai tärkeimpien muutosvaiheiden mukaisessa ulkoisessa formaatissa, eikä korjaaminen saa johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

IX LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

30 § Valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksien noudattamista valvoo Ulvilan kaupungin ympäristölautakunta, jonka alaisuudessa toimii rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu.

31 § Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, mikäli se voi tapahtua syrjäyttämättä olennaisesti määräyksen tavoitteita eikä poikkeaminen vaikuta huomattavasti naapurin asemaan.

32 § Määräysten rikkominen

Rakennusjärjestyksen säännösten rikkomisen seurauksista on voimassa, mitä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa.

VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Ulvilan kaupungin 30.01.2002 kaupunginvaltuuston ja Kullaan kunnan kunnanvaltuuston 19.12.2001 hyväksymät rakennusjärjestykset.

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.7.2018.