



KALAJOKI

VIIDEN TÄHDEN ELÄMÄÄ

Rakennusjärjestys

Liite kaupunginvaltuusto 23.3.2021 § 15, lainvoimainen 7.5.2021.

Voimassa 1.6.2021 alkaen.

3/10.03.00.00/2021



Sisällysluettelo

1.	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE, SOVELTAMISALA JA TOIMIVALTUUDET.....	1
1.1.	Rakennusjärjestyksen tavoite ja soveltamisala.....	1
1.2.	Rakennusvalvonnan organisaatio	1
2.	RAKENNUSTAPAOHJEET, HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO	1
2.1.	Yleistoimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen	1
2.2.	Hyvä rakennustapa ja rakennuksen kunnossapito.....	2
2.3.	Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	2
3.	RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ, JOTKA VOIVAT KOSKEA KOKO KUNNAN ALUETTA.....	2
3.1.	Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	3
3.2.	Rakennusten ja rakennelmien etäisyydet	4
3.3.	Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema	5
3.4.	Aitaaminen	5
3.5.	Piha-alue.....	6
3.6.	Maalämpökaivot ja -keruuputkistot.....	6
3.7.	Ilmalämpöpumput.....	7
3.8.	Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus	7
3.9.	Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen sekä lumien varastointi.....	8
3.10.	Vesihuolto	8
3.11.	Jätehuolto	9
3.12.	Mainos- tai muut vastaavat laitteet	9
3.13.	Osoitemerkintä	10
3.14.	Tapahtumien järjestäminen	10
4.	SUUNNITTELUTARVEALUEET	10
5.	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET	11
6.	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA.....	12
6.1.	Rakennuspaikka.....	12
6.2.	Rakentamisen sijoittuminen ja maiseman suojelu	12
6.3.	Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen.....	13
7.	RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA	13
7.1.	Asuinrakennusten määrä ja talousrakennukset sekä rakennelmat.....	13
7.2.	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakennelmat.....	14
7.3.	Puiden kaataminen.....	14
8.	RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA.....	14
8.1.	Pilaantuneet maat rakentamisessa	14
8.2.	Rakentaminen pohjavesialueilla	15
9.	LUPAJÄRJESTELMÄT.....	15
9.1.	Toimenpiteiden luvanvaraisuus	15
9.2.	Rakennuslupa	15
9.3.	Toimenpidelupa ja -ilmoitus.....	16
9.4.	Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	17
9.5.	Maisematyölupa	18
10.	RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	18
11.	MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN.....	19
11.1.	Määräyksien valvonta ja niistä poikkeaminen	19

11.2.	Rakennusjärjestyksen liitteet	19
11.3.	Voimaantulo	19

1. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE, SOVELTAMISALA JA TOIMIVALTUUDET

1.1. Rakennusjärjestyksen tavoite ja soveltamisala

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

Rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan rakennetun ympäristön kuvaa merellisyyden, jokivarsien ja kylärakentamisen osalta.

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

1.2. Rakennusvalvonnan organisaatio

Kalajoen kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii ympäristölautakunta, jonka alaisena rakennustarkastajat toimivat.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään Kalajoen kaupungin valtuuston 5.2.2018 hyväksymässä taksassa (MRL 145 §).

2. RAKENNUSTAPAOHJEET, HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO

2.1. Yleistoimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen

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

2.2. Hyvä rakennustapa ja rakennuksen kunnossapito

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

2.3. Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

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

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

3.1. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakennuspaikalla tulee rakennusten muodostaa maisemakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee soveltua ympäristössä noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Tällöin on otettava huomioon rakennusten sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit, väritys 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 värikyseen. 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,

tunnetaan 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.

3.2. Rakennusten ja rakennelmien etäisyydet

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

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 suostumuksen.

Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus. Pihasaunojen etäisyys saman rakennuspaikan rakennuksista tulee olla vähintään 4 metriä ilman palo-osastointia.

Rakennusten etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien lähimmän ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään 20 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu. Maantiellä tarkoitetaan sellaista tietä, joka on luovutettu yleiseen liikenteeseen ja jonka ylläpitämisestä valtio huolehtii. Tällaisia teitä ovat valtatie, kantatie, seututiet ja yhdystiet. (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).

3.3. Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Suunnittelussa on otettava huomioon tien tai katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet.

Rakennuslupasuunnitelmista tulee riittävällä tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (mm. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Tulvaherkille aluille 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.

Liitteessä 1 on kuvattu alimman rakentamiskorkeuden määrittämisen periaatteet.

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

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

3.4. Aitaaminen

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

3.5. Piha-alue

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

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

Asuinkerrostalon pihamaan kulkuväylät tulee suunnitella esteettömiksi sekä ensisijaisesti koneellisesti hoidettaviksi.

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on 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 naapurua.

3.6. Maalämpökaivot ja -keruuputkistot

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

mukaisen lupatarpeen selvittäminen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Vesilain mukaisen luvantarpeen arvioi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

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

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

Lämpökaivon suositeltavat minimietäisyydet

- 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

3.7. 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.

3.8. Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus

Rakennuspaikan liikennejärjestelyt on suunniteltava niin, että ne eivät aiheuta vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle. 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. Pelastustiemittoitus on selvitettävä paikallisen pelastusviranomaisen kanssa.

Pelastustiet hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina.

3.9. Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen sekä lumien varastointi

Hulevesiä (sade-, pinta- ja salaojavedet) ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon. Hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään omalla tontilla. Mikäli hulevesiä ei ole mahdollista imeyttää on ne johdettava avo-ojaan tai yleiseen sadevesiviemäriin. Avo-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.

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.

3.10. 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 sekä Kalajoen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

3.11. Jätehuolto

Kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat tulee esittää rakennuslupakuvissa (MRL 157 §, MRA 56 §). Jätteiden keräysvälineet ja kompostit on sijoitettava niin, etteivät ne aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille eikä naapureille. Jätehuollon järjestämisessä tulee noudattaa jätehuoltomääräyksiä. Tilojen varauksessa on huomioitava jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset.

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 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.

3.12. 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 rikkiäiset 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.

3.13. Osoitemerkintä

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

Osoitenumeroinnin tulee olla riittävän selkeä.

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

3.14. 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.

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

4. 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 maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään. Rakennettaessa suunnittelutarvealueelle, on rakennushankkeesta hankittava kaavoitusviranomaisen päätös.

Suunnittelutarveratkaisua 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
-

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

Rakennusjärjestyksessä esitetyt suunnittelutarvealueet ovat voimassa enintään 10 vuotta.

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

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

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

Maatilalle saa edellä mainitun estämättä rakentaa ympäristöön sopivia ja tarpeellisia asuin- ja tuotantorakennuksia sekä maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Maatilan tuotantorakennuksen ja turkistarhan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ko. tuotantolaitoksen suojaetäisyydet 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 maatalon talousrakennuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatalon talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

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

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

6. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

6.1. Rakennuspaikka

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

6.2. Rakentamisen sijoittuminen ja maiseman suojelu

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

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla 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.

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

6.3. 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 liitteen 3 mukaisilla alueilla, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät:

- rakennuspaikan pitää olla vähintään 2000 m²
- kiinteistölle johtaa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- puhdasta talousvettä on saatavilla ja jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää ympäristönsuojelulain ehdot
- rakennuksen tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla laadittujen määräyksien mukaiset vaatimukset asuinrakennukselle.

7. RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

7.1. Asuinrakennusten määrä ja talousrakennukset sekä rakennelmat

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

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

Talusrakennukset ja vastaavat rakennelmat tulee sijoittaa asemakaavan osoittamalle rakennusalalle.

Pysyviä pressusuoja ei saa rakentaa. Tilapäinen pressusuojaus voidaan tehdä naapurien suostumuksella. Katunäkymässä olevia ja naapureita häiritseviä suojia ei saa rakentaa. Merikontteja voidaan käyttää tilapäisesti esim. rakennuksen korjaustöiden aikana. Merikonttien pysyvä sijoittaminen on sallittua vain asemakaavassa teollisuusalueeksi merkityillä alueilla.

Kiinteät rakennelmat ja laitteet on sijoitettava ensisijaisesti asemakaavan osoittamalle rakennusalalle.

7.2. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakennelmat

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

7.3. Puiden kaataminen

Asemakaava-alueella puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 §).

Puiden kaatamiseen ei tarvita lupaa myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutukseltaan vähäisiin toimenpiteisiin. (MRL 128 §).

Ennen puiden kaatamista tulee pyytää katselmus, jossa harkitaan, tarvitaanko puiden kaatamiseen maisematyölupa vai voidaanko toimenpidettä pitää vähäisenä.

8. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

8.1. Pilaantuneet maat rakentamisessa

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

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

8.2. 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 Kalajoen kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

9. LUPAJÄRJESTELMÄT

9.1. Toimenpiteiden luvanvaraisuus

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

9.2. Rakennuslupa

Rakennuslupa tarvitaan seuraaviin toimenpiteisiin (MRL 125 §)

- Rakennuksen rakentaminen
- Korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
- Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen
- Rakennuksen korjaus- ja muutostyö, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin
- Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuva korjaus- ja muutostyö, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen
- Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen
 - o kantavan rakenteen tai paloteknisen osastoinnin muuttaminen

- tulisijan tai hormin rakentaminen
- WC:n, pesuhuoneen tai saunan rakentaminen ja laajentaminen
- autotallin tai varaston muuttaminen asuintilaksi
- autokatoksen muuttaminen autotalliksi
- Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen
- Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika
- Liikuteltava lavetti- ja saunalautta, joka on sijoitettu pitkäaikaisesti

9.3. Toimenpidelupa ja -ilmoitus

Toimenpidelupa:

Rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin.

Toimenpidelupa tarvitaan myös rakennuksen julkisivun muuttamiseen sekä rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin, kun sillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa, toimenpidelupaa ei kuitenkaan tarvita. (MRL 126 §).

Toimenpideilmoitus:

Merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan ilmoituksen rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen. (MRL 129 §).

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

9.4. Rakennuksen tai sen osan purkaminen

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

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

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

Jos rakennuksella tai sen osalla on historiallista tai rakennustaiteellista arvoa, purkamisluvasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Käyttökelpoiset rakennusosat on pyrittävä ohjaamaan uusiokäyttöön. Rakennusjätteet tulee käsitellä Jokilaaksojen jätelautakunnan jätehuoltomääräyksien mukaisesti.

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

9.5. Maisematyöluupa

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

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

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

10. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

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

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

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

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

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

11. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

11.1. Määräyksien valvonta ja niistä poikkeaminen

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

11.2. Rakennusjärjestyksen liitteet

Liite 1	Alimman rakentamiskorkeuden määrittäminen eri perustustavoilla
Liite 2 a	Suunnittelutarvealueet Kalajoki
Liite 2 b	Suunnittelutarvealueet Himanka
Liite 2 c	Suunnittelutarvealueet Rautio
Liite 3	Kaavoittamaton ranta-alue, jolla sallitaan pysyvä asuminen
Liite 4	Toimenpideluvan tai -ilmoituksen tarve

11.3. Voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kalajoen valtuuston 30.1.2003 § 9 hyväksymä rakennusjärjestys.

Tämän rakennusjärjestyksen voimaantulo edellyttää Kalajoen valtuuston hyväksynnän.