



JOKIOISTEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Valtuusto 7.6.2012 29 §

SISÄLLYSLUETTELO

1.	TAVOITE, SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET	
1.1	TAVOITE.....	
1.2	SOVELTAMISALA	
1.3	RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN	
1.4	RAKENTAMISTAPAOHJEET.....	
2.	LUPAJÄRJESTELMÄT	
2.1	TALONRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS	
2.2	TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS	
2.3	MENETTELYTAPAMÄÄRÄYKSIÄ.....	
3.	RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	
3.1	SIOITTUMINEN	
3.2	RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN	
3.3	YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA	
3.4	AITAAMINEN	
3.5	PIHA-ALUE / PIHAMAA	
3.6	OSOITEMERKINTÄ	
4.	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	
4.1	RAKENNUSPAIKKA	
4.2	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ.....	
5.	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE	
5.1	RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA	
5.2	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA	
6.	SUUNNITTELUTARVEALUE	
7.	VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN	
8.	HYVÄ RAKENTAMISTAPA	
8.1	YLEISMÄÄRÄYKSET.....	
8.2	VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT RAKENNETUN YMPÄRISTÖN JA MAISEMAN ALUEET SEKÄ RAKENNUSKANNAN INVENTOINTI.....	
9.	RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	
10.	JÄTEHUOLTO	
11.	ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA.....	
11.1	MELUALUEET.....	
11.2	RADONHAITTA.....	
11.3	POHJAVESIALUEET.....	
11.4	JOKIOISTEN VARALASKUPAIKAN SIJAINNISTA JOHTUVAT RAKENTAMISRAJOITTEET.....	
11.5	ARGELOGISET ALUEET.....	
12	MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN, VÄHÄISET KORJAUKSET JA TÄYDENNYKSET	
12.1	MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN	
12.2	MÄÄRÄYSTEN VÄHÄISET KORJAUKSET JA TÄYDENNYKSET.....	
12.3	VOIMAANTULO	

JOKIOISTEN KUNTA

Rakennusjärjestys

Voimaantulo: 1.8.2012

1. TAVOITE, SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 TAVOITE

Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää:

1. hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, tarpeellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
2. rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä
3. rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa. (MRL 12 §)

1.2 SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Jokioisten kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

Rakentamisessa on huomioitava maakuntakaavan oikeusvaikutukset (MRL 32 §), rakentamisrajoitukset (MRL 33§) ja tavoitteiden toteutuminen.

1.3 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään kunnan hallintosäännössä.

1.4 RAKENTAMISTAPAOHJEET

Ympäristölautakunta voi tarvittaessa antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita rakentamisen ohjaamiseksi ja kaavoituksen toteuttamisen helpottamiseksi. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisoloihin sopivaa ja kestävää rakentamista.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Asemakaavan ja ranta-asemakaava-alueen ulkopuolella

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan, enintään 20 m²:n suuruisen muun lämpöeristämättömän ja vesipisteettömän talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava- ja ranta-asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä. (MRA 61 §)
Ilmoitusmenettelyä voidaan käyttää vain yhteen erilliseen talousrakennukseen/rakennuspaikka.

Asema- ja ranta-asemakaava-alueella

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan pienehkön, enintään 10 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Ilmoitusmenettelyä voidaan käyttää vain yhteen erilliseen talousrakennukseen/rakennuspaikka.

2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan osa-alueilla seuraavasti:

- Alue 1 = Asemakaava-alue
- Alue 2 = Ranta-asemakaava-alue ja ranta-alueet
- Alue 3 = Muut alueet kunnassa

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA	X		
ILMOITUS TEHTÄVÄ	O		
Toimenpide:	Kunnan osa-alue		
	1	2	3
1) Rakennelma (rakentaminen)			
- katos 10- 20 m ²	X	X	O
- katos 20 – 100 m ²	X	X	X
- katos > 100 m ² vaatii rakennusluvan			
- vaja, grilli-, huvimaja tai vastaava, 10-20 m ²	X	X	O
- kioski, tilapäinen	O	O	O
- käymälä	X	X	O
- esiintymislava, pysyvä	X	X	O
- muu rakennelma	X	X	O

2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)			
- urheilupaikka, pinta-ala yli 1000 m ²	X	X	O
- kokoontumispaikka, pinta-ala yli 1000 m ²	X	X	X
- asuntovaunualue tai vastaava	X	X	X
- katsomo	X	X	X
- yleisöteltta tai vastaava, ei tilapäinen käyttö	X	X	X
3) Liikuteltava laite			
- asuntovaunun tai - laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	X	X
4) Erillislaitte (rakentaminen)			
- masto, (15 – 60 m)	X	X	X
- piippu, yli 15 m	X	X	X
- varastointisäiliö < 200 m ³	O	O	O
- varastointisäiliö > 200 m ³	X	X	X
- hiihtohissi	X	X	X
- muistomerkki	O	O	O
- ympäristötaideteos	O	O	O
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	O	O	O
- suurehko antenni	O	O	O
- tuulivoimala, napakorkeus < 20 m	X	X	X
- tuulivoimala, napakorkeus > 20 m vaatii rakennusluvan			
- puistomuuntamo	X	X	X
- lantavarasto / lietesäiliö < 200 m ³	X	ei sallittu	X
- hormin, tulisijan tai rakenteellisia muutoksia edellyttävän tulisijan rakentaminen	X	X	X
5) Vesirajalaitte (rakentaminen)			
- suurehko laituri >15m ² , tai yli 10 m pitkä	O	O	O
- Muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X	X	O

6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)			
- Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	O	O	O
7) Julkisivutoimenpide			
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	O	O	O
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet	X	X	X
- kattomuodon muuttaminen	X	X	X
- katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	O	O	-
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet	X	X	X
- ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen	O	O	O
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet	X	X	X
- ulkoverhouksen väriytyksen muuttaminen	O	O	-
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet	X	X	X
-katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	-	-	-
- ikkunajaon muuttaminen	O	O	O
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet	X	X	X
- ilmalämpöpumpun tai vastaavan teknisen laitteen sijoittaminen rakennuksen julkisivuun	O	-	-
8) Mainostoimenpide			
- muun kuin maantielain 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	O	O	-
9) Aitaaminen (rakentaminen)			
- Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä yli 1,2 m korkea aita tai kadun reunusmuuri	O	O	-
10) Ympäristökuvajärjestely			
- muut ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	O	O	O
11) Huoneistojärjestelyt			
- asuinhuoneiston jakaminen tai yhdistäminen	X	X	X
12) Lämmitysjärjestelmät			
-maalämpökaivojen ja -putkistojen sijoittaminen	X	X	X

1-10 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan.

Ennen ranta-alueelle sijoittuvan tuulivoimalan, maston tai muun ympäristöön vaikuttavan toimenpiteen rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä on rakentamisen erityiset edellytykset ratkaistava poikkeamislupamenettelyssä.

Katos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka seinien pinta-alasta on avoinna ulkoilmaan vähintään 30 %.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta tai rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa eivätkä ne saa aiheuttaa palon leviämisen vaaraa, vaikeuttaa pelastustoimintaa tai muuta asianmukaista tienkäyttöä.

2.3 Menettelytapamääräyksiä

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta sekä tarvittaessa selvitys rakennuspaikan tai tontin hallintaoikeudesta.

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

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

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

3. RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 SJOITTUMINEN

Etäisyydet

Asemakaava-alueella, ellei kaavassa toisin määrätä, rakennuksen, rakennelmien ja laitteistojen etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Kaava-alueen ulkopuolella rakennuksen, rakennelman ja laitteistojen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin sallia, että rakennus, rakennelma ja laitteisto rakennetaan lähemmäksi rajaa, ei kuitenkaan 2 m lähemmäksi, jos naapuri antaa siihen kirjallisen suostumuksen.

Kaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä.

Rakennuksen etäisyydestä yleisiin teihin säädetään erikseen maantielainsäädännössä.

Rakennusta, liikenneturvallisuutta vaarantavaa aitaa tai muuta pysyvää laitetta ei saa rakentaa yksityisen tien tai sen osan varrelle lähemmäksi kuin 12 metriä tien keskiviivasta.

Maalämpöputkistojen ja –kaivojen suositeltavat minimietäisyysvaatimukset löytyvät Suomen ympäristökeskuksen julkaisemasta ympäristöoppaasta (Ympäristöopas, Lämpökaivo, Maalämmön hyödyntäminen pientaloissa). Lisäksi maalämpöputkistojen ja –kaivojen sijoittamisessa on huomioitava mitä niistä määrätään kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

Jätekatokset ja muut palovaaralliset rakennelmat on sijoitettava niin, että palon leviäminen niistä muihin rakennuksiin tai rakennelmiin on estetty. Etäisyyttä voidaan pienentää tehokkaan palo-osastoinnin avulla. Mikäli tahallaan sytytetyn tulipalon mahdollisuutta ei voida sulkea pois, jätekatos tulee olla lukittu.

Etäisyyksiä koskevat vaatimukset ovat voimassa myös niiden rakennuksien, rakennelmien ja laitteistojen rakentamiseen, jotka ovat vapautettu lupa- tai ilmoitusvelvollisuudesta.

3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Maisema ja luonnonympäristö

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

Avoimille alueille rakentamista on vältettävä.

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

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

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja -väriytykseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

Oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on uudisrakentamisen, lisärakentamisen ja uudestaan rakentamisen sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriytyksen sekä julkisivujen jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennuksen korjaamisessa on huomioitava kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa heikentää rakennuksen tai ympäristön kulttuurihistoriallista arvoa.

3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Ympäristön hoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167 § 1 mom).

Rakennukset ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä kunnossa. Istutukset on hoidettava niin, etteivät ne näkyvyyttä rajoittamalla aiheuta vaaraa ja haittaa liikenteelle ja liikenneturvallisuudelle.

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

Rakennuspaikalla tai useille rakennuspaikoille yhteisenä tulee järjestää riittävät tilat eri jätelaatujen keräilyä varten järjestettynä siten, ettei ympäristön viihtyvyys vähene.

Töhryt rakennuksen julkisivuista, laitteista ja rakennelmista tulee poistaa niin pian kuin teknisesti on mahdollista.

Ympäristön valvonta

Kunnan ympäristölautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Ympäristölautakunta voi antaa ympäristöä koskevan katselmuksen pitämisen valitsemiensa katselmuksen pitäjien tai viranhaltijoiden tehtäväksi.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja –haltijoille ympäristölautakunnan päättämällä tavalla.

3.4 AITAAMINEN

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Kaavatietä tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, liikenteelle ja liikenneturvallisuudelle, tien kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä teknisten verkostojen käytölle ja kunnossapidolle. Istutettavan aidan oksiston tulee täysikasvuisenakin pysyä omalla tontilla.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai –rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jolle velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää hakemuksesta rakennusvalvontaviranomainen.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Jos aita rakennetaan rajalle, on naapurin suostumus oltava kirjallisena ja liitettynä ilmoitukseen/hakemukseen.

Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa tontin tai rakennuspaikan haltijan rakentamaan aidan tontin tai rakennuspaikan ympärille.

3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA

Rakennuspaikan kuivanapito

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Hulevesien (sade- ja sulamisvesien) haitaton johtaminen on järjestettävä. Hule- ja salaojavedet tulee imeyttää rakennuspaikan maaperään tai johtaa mahdolliseen avo-ojajärjestelmään, jos niitä ei voida johtaa sadevesiviemäriin. Imeyttäminen tulee järjestää siten, ettei vesistä aiheudu haittaa rakennuksille eikä naapurikiinteistölle. Hule- ja salaojavesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Muutettaessa vedenjuoksua tontilla tulee erityisesti huolehtia hule- ja salaojavesien poisjohtamisesta niin, ettei muutoksilla aiheuteta haittaa tontin tai viereisten alueiden käytölle.

Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunniteltuihin ympäristön korkeussemiin. Pihamaan täyttö ja istutukset tulee toteuttaa niin, ettei niistä aiheudu haittaa liikenteelle tai naapurille.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle ilman naapurin suostumusta. Maaperän runsasta leikkaamista ja pengertämistä tulee välttää.

Rakennussuunnittelun lähtökohtana tulee aina olla rakennuspaikan luonnolliset korkeusmuodot.

Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä tontin/rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Liittymän paikkaa ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa muuttaa siitä, mitä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetut piirustukset osoittavat.

Tontin/rakennuspaikan pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina ympäri vuoden. Pelastustiet on esitettävä asemapiirroksessa ja merkittävä ao. opastein kiinteistölle.

Maanalaiset johdot ja rakenteet ja ilmajohdot

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat ilmajohdot, maanalaiset johdot, kaapelit ja muut rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvítettävä ja otettava rakentamisessa huomioon niiden etäisyysvaatimukset.

3.6 OSOITEMERKINTÄ

Rakennetun tontin/rakennuspaikan omistaja tai haltija on velvollinen asettamaan kunnan vahvistaman osoitenumeron siten, että se näkyy liikenneväylälle ja että se on myös pimeän aikana selkeästi havaittavissa. Kulmataloon on osoitenumero kiinnitettävä kummankin liikenneväylän puolelle.

Milloin rakennus ei ulotu kaavatiehen, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sitä osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m².

Uudestaan rakentamisen, peruskorjauksen ja vähäisen lisärakentamisen yhteydessä voidaan pinta-alavaatimuksesta poiketa, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Tämän kohdan määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Kohdan 4.1 mukaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta.

Rivitalo- ja kerrostalorakennusten rakentamisen määrä ja rakennuspaikan koko tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Teollisuuden ja maatalouden tuotanto- ja varastorakennusten sekä muiden kuin asumiseen liittyvien rakennusten määrä ja rakennuspaikan koko tarkastellaan asemakaava-alueen ulkopuolella tapauskohtaisesti.

Kaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Sen estämättä, mitä edellä tässä kohdassa on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää hakemuksesta luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilatalouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Maatilamatkailua palvelevissa rakennuksissa on huomioitava myös se, mitä niihin liittyvistä tiloista mainitaan terveydensuojelu- ja elintarvikelaissa.

Rakentaminen kellariin ja ullakolle

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

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

Rakentaminen ranta-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa, ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista rantaosayleiskaavaa (MRL 72§). Poikkeuksen rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle voi myöntää Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

5.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

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

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Vesistöön kaatuneet puut tulee rannanomistajan poistaa.

Asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen asuinrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 180 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m² ja talousrakennusten yhteensä enintään 80 m².

6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Suunnittelutarvealueet määritellään maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

Suunnittelutarveratkaisun tekee ympäristölautakunta.

Suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta on pyydettävä kunnan teknisen lautakunnan lausunto.

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Talousveden tulee täyttää sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen mukaiset laatuvaatimukset.

Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittelystä on annettu määräykset Jokioisten kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

8.1 Yleismääräykset

Rakentamisessa on noudatettava hyvää rakentamistapaa. Uudisrakennuksissa tämä tarkoittaa rakennuksen huolellista sovittamista maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Rakennusmateriaalien tulee olla tarkoituksenmukaisia ja käyttötarkoitukseensa sopivia, terveellisiä sekä kestävän kehityksen mukaisia.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyliillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen tai heikentää suojeltavan rakennuksen rakennushistoriallista arvoa.

8.2 Valtakunnalliset arvokkaat rakennetun ympäristön ja maiseman alueet sekä rakennuskannan inventointi

Rakentamisessa ja sen ohjaamisessa on huomioitava rakennettavan alueen mahdollinen kuuluminen valtioneuvoston päätösten mukaiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai arvokkaaseen maisema-alueeseen. Rakentaminen tai rakennusten purkaminen tällaisilla alueilla ei saa vaarantaa alueen luonnetta ja ominaispiirteitä. Alueille sijoittuvista rakennuslupasuunnitelmista ja purkamishakemuksista pyydetään tarvittaessa museoviranomaisen lausunto.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöalue/Jokioinen on esitetty liitekartassa 1.

Rakennuskannan inventoinnit (Virtuaalivasara, Vorski ja Rakennettu Häme) on rakentamisessa ja sen ohjaamisessa huomioitava siten, etteivät korjaustoimenpiteet heikennä rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa.

9. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tiedotettava hankkeesta rakennuspaikalla, tiedot on oltava selvästi esillä rakennuspaikalla rakennushankkeen jatkumisen ajan.

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa liikenteelle tai naapurin kiinteistön käytölle.

Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja.

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

10. JÄTEHUOLTO

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää rakennusten käyttötarkoitus ja koko huomioon ottaen riittävät tilat jätteiden keräystä ja lajittelua varten. Kiinteistön jätehuollon järjestämistä koskevat yksityiskohtaiset määräykset annetaan Jokioisten kunnan yleisissä jätehuoltomääräyksissä.

11. ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

11.1 MELUALUEET

Rakentamisen suunnittelulla ja rakennusten sijoittelulla on pyrittävä minimoimaan melun aiheuttama haitta. Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden äänieristys saavutetaan ja miten voimassa olevat vaatimukset melun enimmäisarvoista eivät ylity asunnoissa, muissa melulta suojattavissa tiloissa ja piha-alueilla.

11.2 RADONHAITTA

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen radonhaitta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

11.3 POHJAVESIALUEET

Pohjavesialueille rakentamisessa on otettava huomioon se mitä on määrätty kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä. Pohjavesialueet on esitetty liitekartassa 2.

11.4 JOKIOISTEN VARALASKUPAIKAN SIJAINNISTA JOHTUVAT RAKENTAMISRAJOITTEET

Jokioisten varalaskupaikan rakentamisrajoitteet on huomioitava laskeutumisaluetta koskevissa rakennushankkeissa. Rakentamisrajoitteita koskevat alueet esitetty liitekartassa 3.

11.5 ARGEOLOGISET ALUEET

Rakentamisessa ja maisemaa tai ympäristöä muuttavassa toimenpiteessä ei saa vaarantaa arkeologisen kulttuuriperinnön ja suojeltujen muinaisjäännösten säilymistä.. Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja ja suunniteltaessa rakentamista muinaisjäännösalueille tai niiden välittömään läheisyyteen on hankkeista oltava yhteydessä Museovirastoon. Suojellut muinaismuistoalueet ja muinaisjäännökset on esitetty Museoviraston ylläpitämässä muinaismuistorekisterissä osoitteessa www.kulttuuriymparisto.nba.fi.

12. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN, VÄHÄISET KORJAUKSET JA TÄYDENNYKSET

12.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamisvallan ja 175 §:n vähäistä poikkeamista koskevan rakennusluvan yhteydessä koskevan poikkeamisvallan nojalla.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai rantaetäisyyttä koskevista rakennusjärjestyksen määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava Jokioisten kunnan teknisen lautakunnan lausunto.

12.2 MÄÄRÄYSTEN VÄHÄISET KORJAUKSET JA TÄYDENNYKSET

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa tehdä vähäisiä korjauksia ja täydennyksiä rakennusjärjestykseen. Tehdyistä korjauksista ja täsmennyksistä tulee pitää luetteloa rakennusjärjestyksen liitteenä.

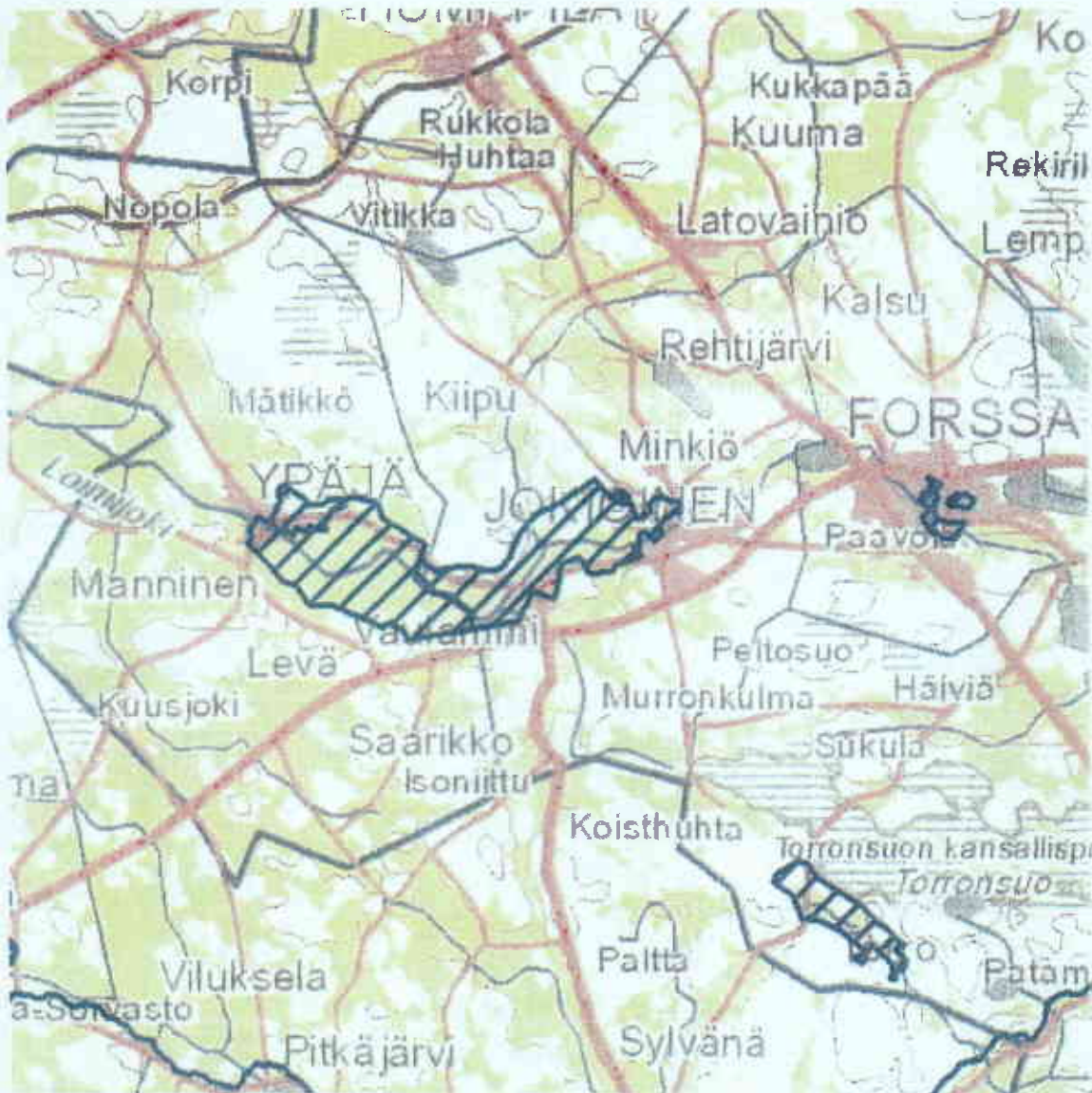
12.3 VOIMAANTULO

Tämän rakennusjärjestyksen on valtuusto hyväksynyt 7.6.2012. Rakennusjärjestys tulee voimaan 1.8.2012.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Jokioisten kunnan joulukuun 20. päivänä 2001 hyväksytty rakennusjärjestys.

JOKIOISTEN RAKENNUSJÄRJESTYS LITEKARTTA 1

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

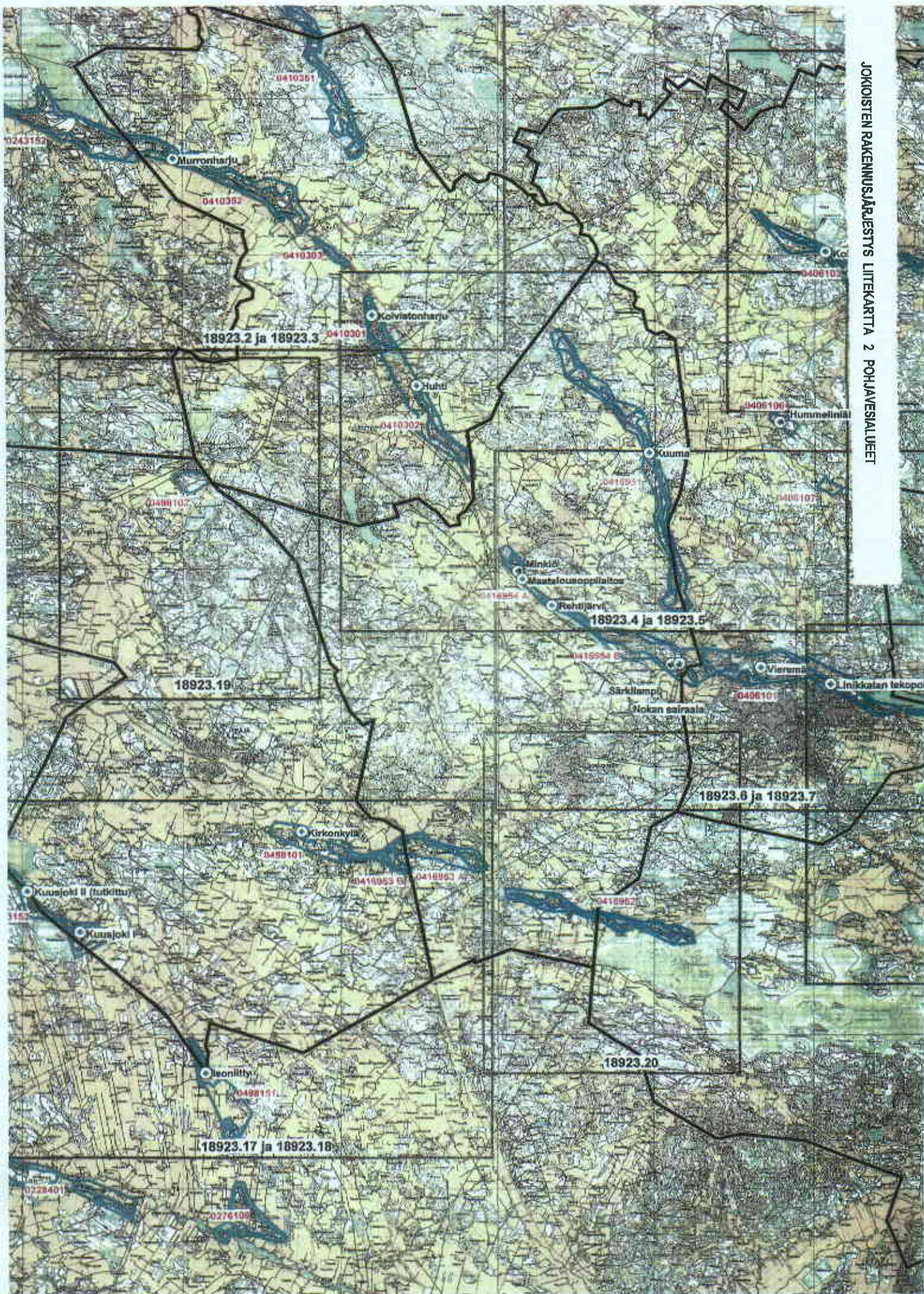


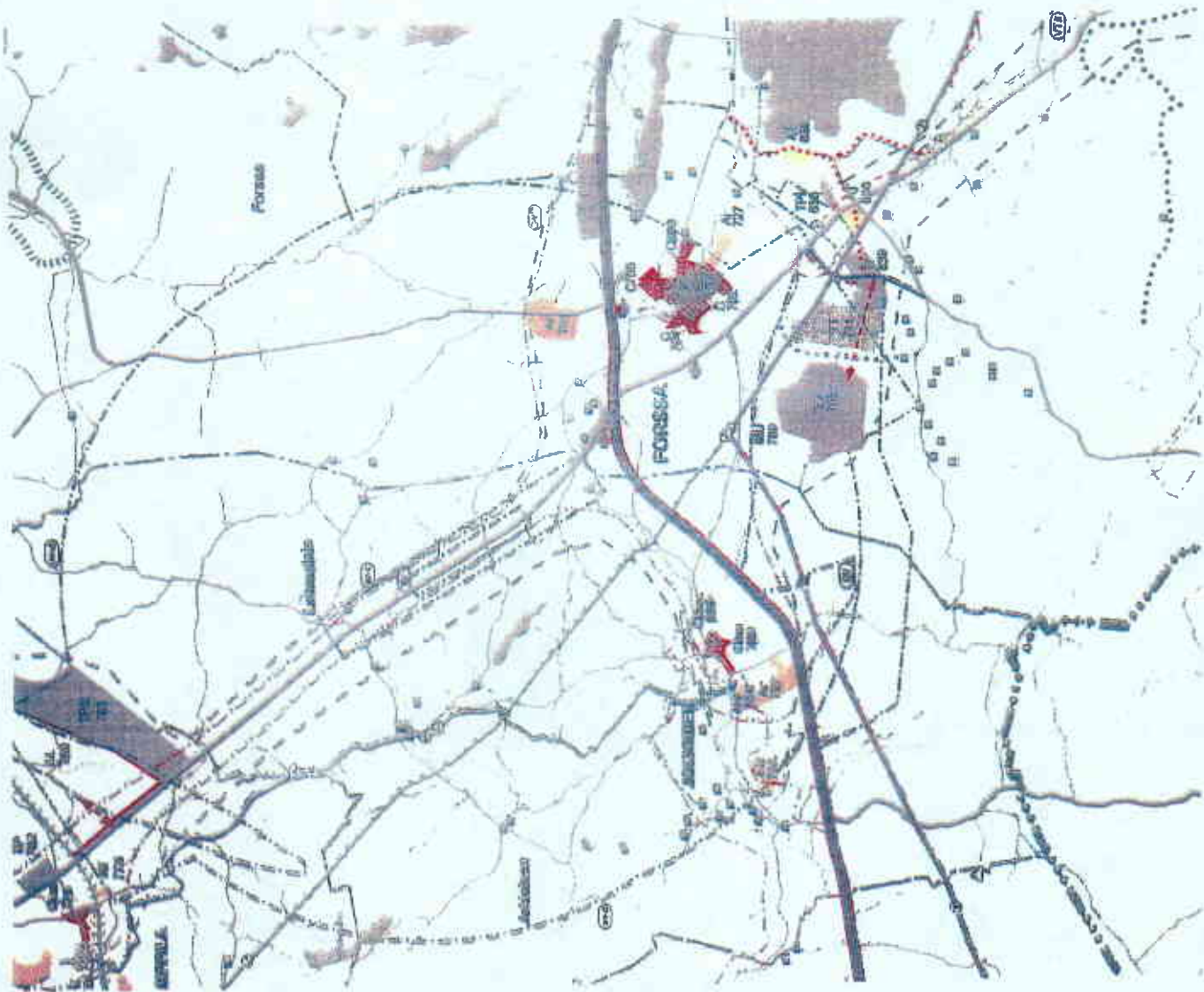
0 5 km

pohjekartta © Maanmittauslaitos lupanro MML/VIR/MYY/258/08

Kunta: Jokioinen Ypäjä

Nimi: Jokioisten kartano ja Loimijokilaakson viljelymalue





201. su-c Lentotiealue, suojelevydyksensuhteet

Suojelevydyksen määrämällä (su-c) osoitetun lentotiealueen Forssa-Hummusla tiealue ajalleen 3km päälle ja 600m leveään suojelevydyksensä liittyy.

Suunnittelunäkökohta: Lentotiealueella ei saa rakentaa ilman lentotietä ylä 10m korkeita lentotiealueita

202. su-d Lentotiealue, suojelevydyksensuhteet

Suojelevydyksen määrämällä (su-d) osoitetun lentotiealueen Forssa-Hummusla tiealue ajalleen 3km päälle ja 600m leveään suojelevydyksensä liittyy.

Suunnittelunäkökohta: Lentotiealueella ei saa rakentaa ilman lentotietä ylä 30m korkeita lentotiealueita

Kaavavaltuuston kuvaus ja perustelut:

Kaavavaltuuston hallitsemassa maankäytössä toteutettavien toimintatarkoitusten määrällisellä osalla rakennustarkoitukset, jotka voivat estää tulojen toteuttamisen. Toisaalta kaavavaltuuston luonnollisella maan maankäytön rajoittamiseksi suhteessa maankäyttöön.

Arvioidut vaikutukset:

Kaavavaltuuston säilyttäessä lentotiealueen illyttä tulojen maankäyttöön, rakentamiseen ja maankäyttöön osalla maankäytön vaikutusalueella. Merkittävä vaikutus erityisesti viikkomaan yllä ja säilyttää lentotiealueen vaikutuksen maankäyttöön sekä eri toimintojen osalla. Määrällisellä voidaan turvata maankäytön ja ympäröivän maankäyttöön yhteisvaikutuksien kasvatavaksi.