

TORNION KAUPUNGIN KUNNALLINEN SÄÄNTÖKOKOELMA

2018

Tornion hallintopalvelut

Nro 4

TORNION KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS
lisätty liite 2 (kohta 6.1.)Kaupunginvaltuuston 29.1.2018 hyväksymä
Voimaantulopäivä 29.1.2018

OSA A - TAUSTA- JA TAVOITEOSA	3
OSA B - RAKENNUSJÄRJESTYSOSA	
1. Soveltamisala ja viranomaiset	3
1.1 Soveltamisala	3
1.2 Rakennusvalvontaviranomainen	3
2. Lupajärjestelmät	4
2.1 Rakentamisen luvat ja ilmoitusmenettely	4
2.2 Talousrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus	4
2.3 Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus	5
3. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen	7
3.1 Sijoittuminen	7
3.2 Rakennusten soveltuminen ympäristöön ja maisemaan	9
3.3 Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	10
3.4 Piha-alue / pihamaa	11
3.5 Aidat ja istutukset	12
3.6 Pihamaan vajat, rakennelmat ja laitteet	13
3.7 Koneiden ja laitteiden säilyttäminen ja varastointi	13
3.8 Rakennuspaikan viimeistely	13
3.9 Tontin rajan ylittäminen	14
3.10 Mainoslaitteet ja muut vastaavat laitteet	14
3.11 Tontin ja rakennuksen valaistus	14
3.12 Osoitemerkinnät	15
3.13 Rakentaminen kaupunkiarkeologisesti arvokkaalle alueelle	15
4. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle	17
4.1 Rakennuspaikka	17
4.2 Rakentamisen määrä	18
5. Rakentaminen ranta-alueelle	18
5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella	19
6. Loma-asunnot	
6.1 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi	19
7. Maatilarakentaminen tai siihen verrattava rakentaminen	19
8. Vesihuollon järjestäminen	20
9. Energiahuolto ja talotekniikka	21
10. Hyvä rakentamistapa	21
11. Kunnan eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen	21
12. Yleiset alueet asemakaava-alueella / julkinen ulkotila	21
12.1 Julkisen ulkotilan määritelmä	21
12.2 Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet	21
12.3 Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet	22
12.4 Puistot	23
12.5 Mastojen rakentaminen	23
12.6 Pientuulivoimalat ja aurinkopaneelit	24
12.7 Tapahtumien järjestäminen	24
13. Rakennustyön aikaiset järjestelyt	24
13.1 Rakennushankkeesta tiedottaminen	24
13.2 Työmaa-aikainen suojaus	25
13.3 Työmaan jätehuolto	25
13.4 Katualueen käyttäminen	25
13.5 Katualueen kaivuulupa	25
14. Jätehuolto	25
15. Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen	26
OSA C RAKENNUSTAPA-OHJEOSA	
1. Asemakaavoja täydentävät määräykset	27
2. Hyvä rakentamistapa eheyttää	27
2.1 Rakennuksen soveltuvuus ympäristöön	27
2.2 Yleiset rakentamistapaohjeet	28
2.3 Jälleenrakennuskauden pientalojen korjaus- ja rakennustapaohjeet	29
RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO	30

OSA A - TAUSTA- JA TAVOITEOSA

Tornion rakennusjärjestyksen tehtävänä on kehittää kaupungista viihtyisä pientalovaltainen kaupunki, jolla on tiivis ja elämyksellinen kaupunkikeskusta yhdessä Haaparannan kanssa. Tämä rakennusjärjestys täydentää ja tarkentaa Tornion yleiskaava 2021:ssä määritettyjä rakentamisen periaatteita ja rakentamistapaa Tornion kaupungin alueella. Erityistä huomiota kiinnitetään eheyttävään rakentamistapaan, joka huomioi olemassa olevan rakennetun ympäristön ja kunnioittaa kaupungin ominaispiirteitä ja olevaa rakennuskantaa.

Tornion kaupungin keskeisen kaupunkialueen kaupunginosiin ja palvelukyliin (Arpela, Karunki, Kukkola, Vojakkala, Kyläjoki-Laivaniemi ja Kaakamo) pyritään löytämään jokaiselle oma-
leimainen, paikallisuudesta ja sen historiasta kumpuava identiteetti, jota tuetaan sille seudulle sopivalla rakennetun ympäristön muotokielellä. Tämän rakennusjärjestyksen tehtävänä on määrittää puitteet sen toteutumiselle ohjein, suosituksin ja määräyksin.

OSA B - RAKENNUSJÄRJESTYSOSA

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys.

Tämä rakennusjärjestys koskee Tornion kaupungin alueella kaikkea uudisrakentamista ja soveltuvin osin jo rakennettua ympäristöä ja siinä tehtäviä muutoksia.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, ranta-asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan johtosäännössä on määritelty rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusvalvontaviranomaisen alaisuudessa toimii johtosäännössä määrätty viranhaltijat ja henkilöstö. Päätösvalan siirtämisestä määrätään ympäristölautakunnan johtosäännössä.

Rakennusvalvontaviranomaisen asettamana asiantuntijaelimenä toimii kaupunkikuvatoimikunta, jonka vähintään yhden jäsenen tulee olla arkkitehti.

Kaupunkikuvatoimikunta antaa lausuntoja rakennus- ja muiden hankkeiden sopivuudesta kaupunkikuvaan ja kaupunkitilan kokonaisuuteen sekä hankkeiden turvallisuuteen, terveellisyyteen ja viihtyvyyteen liittyvistä seikoista.

Kaupunkikuvatoimikunta voi tehdä kaupunkikuvan parantamista koskevia esityksiä ja aloitteita. Toimikunnan nimittää alueellinen ympäristölautakunta.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 RAKENTAMISEN LUVAT JA ILMOITUSMENETTELY

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus seuraavasti:

- rakennuslupa MRL 125 §
- toimenpidelupa MRL 126 §
- rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus MRL 127 §
- maisematyölupa MRL 128 §
- laajennettu rakennuslupa harkinta eli suunnittelutarveratkaisu
- ilmoitusmenettelyn käyttäminen MRL 129.1 §

Ilmoitusmenettelyä sovelletaan merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen kohtien 2.2 ja 2.3 mukaisesti.

Ilmoitusmenettelyä ei voida käyttää tulisijalliseen rakennukseen eikä moottoriajoneuvosuojaan.

2.2 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, enintään 40 m²:n (kuva 1.) suuruisen lämmittämättömän muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen tai moottoriajoneuvosuojan rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.



Kuva 1. Enintään 40 m²:n suuruinen talousrakennus.

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tarpeellisen, enintään 12 m²:n suuruisen (kuva 2.) muun talousrakennuksen, kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueella sovelletaan ilmoitusmenettelyä, silloin kun talousrakennuksen sijainti on osoitettu asemakaavassa.

Alle 7 m²:n suuruinen varasto yms. katsotaan pihamaan rakenteeksi, mikä ei vaadi ilmoitusmenettelyä. (Mikäli ei ole 2.3 kohdassa mainittu rakennelma)



Kuva 2. Enintään 12 m²:n suuruisen talousrakennus.

2.3 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:

Toimenpidelupa haettava T
Ilmoitus tehtävä I

1 alue = yleiskaavan mukainen suunnittelutarvealue (karttaliite)

2 alue = muu osa

osa-alue		
1.RAKENNELMA (rakentaminen)	1	2
Esiintymislava, asiakasterassi	T	T
Muu vastaava rakennelma	T	T

Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T	T
Kevytrakenteinen huvimaja, grillikatos, jätekatos tms		
rakennusala alle 7 m ²	I	-
rakennusala yli 7 m ²	T	I
Maakellari	T	I
2. YLEISÖRAKENNELMA (perustaminen tai rakentaminen)		
Asuntovaunualue tai vastaava	T	T
Katsomo tai muu urheilu- tai kokoontumispaikka,	T	T
Yleisöteltta paikallaan yli 2 viikkoa, yli 200 henkilöä	T	T
3. LIIKUTELTAVA LAITE		
Asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn ja veneilyyn	T	T
4. ERILLISLAITE (rakentaminen)		
Masto (yli 20 m- rakennuslupa)	T	T
Piippu (yli 15 m- rakennuslupa)	T	T
Varastointisäiliö (lietesäiliö/laakasiilo/kontti/MOLOK)	T	T
Hiihtohissi	T	T
Muistomerkki	T	T
Suurehko antenni	T	T
Tuulivoimala (yli 20 m rakennuslupa)	T	T
Suurehko valaisinpylväs tai vastaava	I	I
Lautasantenni (D= 1-2 m)	I	-
Lautasantenni (D yli 2 m)	T	-
5. VESIRAJALAITTE (rakentaminen)		
Suurehko kiinteä laituri (yli 15 m tai yli 20 m ²)	T	I
Muu vesirajaan tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	T	I
6. SÄILYTYS- TAI VARASTOINTIALUE (järjestäminen)		
Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	T	I
7. JULKISIVUTOIMENPIDE		
Rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen	T	I
Kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	T	I
Ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen	T	I
Katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	T	-
Ikkunajaon olennainen muuttaminen	I	I
Aurinkopaneeli (yhteispinta-ala yli 5m ²)	T	T
8. MAINOSTOIMENPIDE		
Muun kuin maantielaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai kaupallisessa tarkoituksessa, taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asentaminen	T	I
9. AITAAMINEN (katso myös kohta 3.5)		
Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	T	I
10. TAAJAMAKUVAJÄRJESTELY		
Muut taajaman- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	I	I

11. HUONEISTOJÄRJESTELY		
Merkittävä putkistosaneeraus	T	T
12. MAALÄMPÖ		
Maalämpökeruupiirin rakentaminen (kaivo tai putkisto)	T	T

1-12 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan tai yksityisistä teistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille koh-
tuutonta haittaa. Naapureita tulee kuulla ennen rakentamisen aloittamista. (kts kohta 3.6)

Mainoslaitteen asentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle on kielletty ilman tienpitoviran-
omaisen lupaa, maantielaki 52 §.

LUPAMENETTELYMÄÄRÄYKSIÄ

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

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

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviran-
omainen 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 kulu-
sa.

3. RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 SIOITTUMINEN

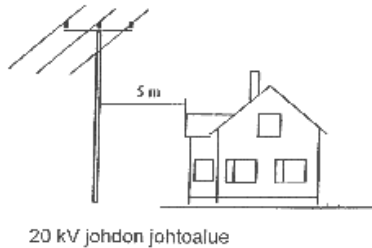
Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla
yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään viisi 5 metriä.

Rakennuksen etäisyydestä toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennukses-
ta sekä palovaarallisen rakennuksen sijoittamisesta on säädetty MRA 57 §:ssä.

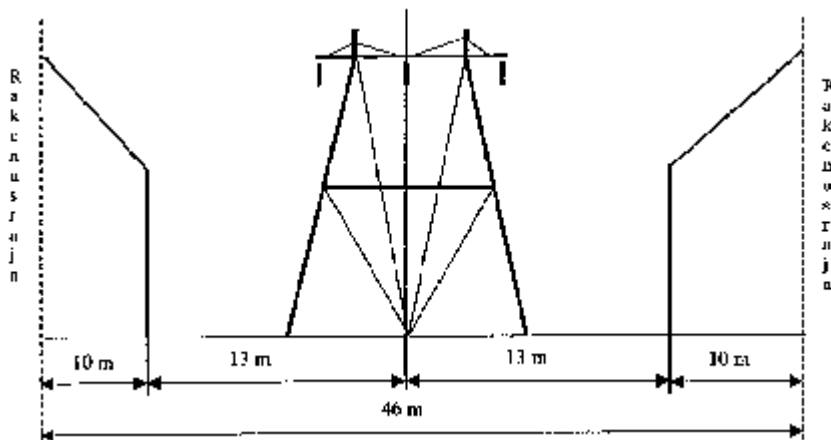
Rakennuksen etäisyys tiestä :

- Moottoritie 50 m (lähimmän ajoradan keskiviivasta)
- Valtatie 30 m (ajoradan keskiviivasta)
- Seututie 20 m (ajoradan keskiviivasta)
- Yhdystie 20 m (ajoradan keskiviivasta)
- Yksitystie 12 m (mikäli liikenneturvallisuus ja muut seikat niin vaativat)

Rakennuksen kohtisuora etäisyys 20 kV -avojohdosta (johdon keskilinjasta) tulee olla $> 5\text{ m}$.



Suurjännitejohdon (110 kV) etäisyys rakennuksesta tulee olla $> 23\text{ m}$.



3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Rakentaminen tulee ensisijaisesti kohdistaa peltoalueiden sijasta puustoiseen maastoon, metsiköihin ja niiden reuna-alueille, harjujen rinteille, kumpareille ja olevaa kyläasutusta tukemaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kaukusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä. Rakennukset tulee sijoittaa rinteissä rakennuspaikalle niin, että vältetään turhilta ja rumilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamisen tulee tukea olevaa kyläasutusta. Ranta-alueelle tai avoimeen maastoon rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön.

Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopuuhainen kokonaisuus.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Rakennusta suunniteltaessa on hyvä selvittää, miten tontin loppu rakennusoikeus voidaan toteuttaa myöhemmin kaavan mukaisella tavalla.

Kunnan eri osa-alueille rakennettaessa on uudet rakennukset pyrittävä rakentamaan niin, että alueen erityispiirteet ja uusi rakentaminen tukee ko. alueen omaleimaisuutta. Alle 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.



Kuva 3. Metsän reunalle sijoittuva pihapiiri sopeutuu ympäristöön.

3.3 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Ympäristön hoito

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

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

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

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohdina.

Rakennetun ympäristön valvonta käsittää rakennusten kunnon ja ulkonäön sekä pihamaiden siisteyden valvonnan.

Katselmusten ajankohdasta ja alueista on ilmoitettava kiinteistön omistajille ja haltijoille lautakunnan sopivaksi katsomalla tavalla.

3.4 PIHA-ALUE / PIHAMAA

Rakennus ympäristöineen tulee salaojittaa tarvittaessa riittävään syvyyteen. Sade- ja sula-misvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä piha-maa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valu-mista tontin rajan yli naapurin puolelle. Pintavesien poisjohtaminen sekä lumen varastointi on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa liikenneturvallisuukselle, kadun käyt-täjille tai naapureille. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Rakennusalueel-le tulee varata riittävästi lumen varastointia tai käsittelyä vaatima tilavaraus. Lumen kasaami-nen ajoradalle ja muulle katualueelle on kielletty.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Pihamaan tasaami-nen on toteutettava ensisijaisesti luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla. Luiskaaminen tai pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle. Pengertämistä tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:2,5.

LIIKENNEJÄRJESTELYT

Liittyäessä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huo-mioon liikenneturvallisuus ja hälytysajoneuvojen esteetön pääsy rakennuksien läheisyyteen sammutus- ja pelastustehtäviin. Tontille saadaan tehdä vain yksi ajoneuvoliittymä. Erityista-pauksissa, kuten isoilla kulmatonteilla ajoneuvoliittymiä voidaan tehdä kaksi. Pientalon ajo-neuvoliittymän leveys saa olla enintään viisi metriä.

Yleiseen tiehen liittyminen asemakaava-alueen ulkopuolella vaatii tiehallintoviranomaisen luvan.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 5 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä. Mikäli tontille tai rakennuspaikalle ei ole järjestettävissä edellä mainitun mukaista liittymää, rakennukseen on jätettävä kulkuaukko, joka on vähintään 4 metriä leveä ja vapaa korkeus vähintään 4,5 metriä. Mahdollinen pituuskaltevuus liittymässä ei saa olla jyrkempi kuin 1:10.

Ajoneuvoliittymässä esteetön näkemäalue on oltava ajoradan reunasta vähintään 3 metriä tontin suuntaan ja 15 metriä ajoradan reunan suunnassa molempiin suuntiin. Kadun kulmas-sa on oltava esteetön näkemäalue ajoradan reunoja pitkin mitattuna vähintään 10 metriä kumpaankin suuntaan. Edellä mainittu esteetön näkemäalue tarkoittaa, että näkemäalueella ei saa missään oloissa olla 80 cm korkeampia esteitä.

Ajoneuvoliittymän rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluu tontin tai rakennus-paikan omistajalle tai haltijalle. Tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle kuuluu ka-dun peruskorjauksen yhteydessä myös liittymän rummun uusiminen, mikäli vanha rumpu ei ole tarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Rummun täytyy olla halkaisijaltaan vähintään 300 mm tai muovisena vähintään 250 mm.

Pelastustien merkitseminen on kiinteistön omistajan tai haltijan tehtävä ja se tulee tehdä ole-massa oleviin rakennuksiin taannehtivasti

MAANALAISET JOHDOT JA RAKENTEET

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

3.5 AIDAT JA ISTUTUKSET

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aidasta tai istutuksista ei saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle, eivätkä ne saa rajoittaa näkyvyyttä liikennettä vaarantavasti. Liikenteellisen näkemäesteen aiheuttava aita on rakennusvalvontaviranomaisen vaatimuksesta poistettava tai muutettava liikenneturvalliseksi. Tontin rajan ylittävän kasvuston poistamisesta säännellään naapurussuhdelain 8 §:ssä.

Asemakaava-alueella aidan maksimikorkeus on 1,6 m. Kasvillisuusaidan (Pensas- tai puuaita) *korkeuden osalta ei ole rajoituksia, mutta se tulee pitää hoidettuna ja yleisilmeeltään siistinä*. Istutettava aita on sijoitettava kokonaan tontille ja aidan oksiston ja juuriston on täysikasvuisenakin pysyttävä omalla tontilla, ellei asiasta ole naapurin kanssa sovittu.

Tontin sisäinen aita

Aita on tontin sisäinen silloin, kun sen etäisyys tontinrajasta on vähintään yhtä suuri kuin sen korkeus.

Katua tai muuta yleistä aluetta vasten oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu vaaraa liikenteelle. Aidan tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija. Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Raja-aita

Naapurin on kuultava, ennen kuin aita rakennetaan naapuritontin tai rakennuspaikan rajalle. Tonttien ja rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kumminkin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen. Sama koskee myös tonttien ja rakennuspaikkojen välisen aidan materiaalia ja korkeutta, koskevaa ratkaisua mikäli naapurit eivät pääse sopimukseen.

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön (kuva 4).



Kuva 4. Kuva aidasta.

3.6 PIHAMAAN VAJAT, RAKENNELMAT JA LAITTEET

Sellaiset talousrakennukset sekä pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin ensisijaisesti sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle tai asemakaava-alueen ulkopuolella määräysten mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta, naapurin rajasta tai vähintään rakennelman korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Lisäksi niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Naapureita tulee kuulla ennen rakentamisen aloittamista.

Piharakennelmien lupamenettely on esitetty tämän rakennusjärjestyksen kohdassa 2.2 ja 2.3.

3.7 KONEIDEN JA LAITTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA VARASTOINTI

Käytössä olevien ajoneuvojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien tavaroiden säilytykseen tontilla on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asemakaava-alueella sijaitsevaa asuinrakennuksen tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan toimintaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin. Asuintonttia ei ole tarkoitettu kuorma-autojen, työkoneiden, asuntovaunujen ja isojen veneiden säilytykseen. Näiden välineiden talvisäilytyspaikat tulee sijoittaa naapureita häiritsemättömästi.

Käytöstä poistettuja ajoneuvoja, koneita ja laitteita tai muita vastaavia tavaroita ei tule säilyttää asuintontilla lainkaan. Naapureita ei muutoinkaan pidä häiritä meluavilla ja likaavilla töillä tai varastoimisella.

3.8 RAKENNUSPAIKAN VIIMEISTELY

Rakennukset ja tontin käyttö on pyrittävä suunnittelemaan ja toteuttamaan siten, että tontin pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät mahdollisuuksien mukaan.

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

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

3.9 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN

Mikäli rakennus saadaan rakentaa tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muualle yleiselle alueelle seuraavasti:

- 1) Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 0,15 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 0,5 metriä.
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1 metrin verran, julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
- 3) Tekniset laitteet ja muu vastaava 1,0 metriä, portaat 0,3 metriä ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,0 metriä vapaata tilaa.

3.10 MAINOSLAITTEET JA MUUT VASTAAVAT LAITTEET

Myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- tai ovimarkiisia, terassien aurinko- ja sadesuojaa tai muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

- 1) Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1 metrin tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaata tilaa.
- 2) Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä eikä olla huomattavasti häiritsevää.
- 3) Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön.
- 4) Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiäiset on joko korjattava tai poistettava välittömästi.
- 5) Mainoskylttien esille laittamisessa tulee huomioida etteivät ne ole esteenä esim. näkövammaisille tai liikuntaesteisille.

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet, muussa tapauksessa sille on haettava rakennusvalvontaviranomaisen toimenpidelupa. Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä.

3.11 TONTIN JA RAKENNUKSEN VALAISTUS

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen merkitystä

3.12 OSOITEMERKINNÄT

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

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle (kuva 5).



Kuva 5. Esimerkillinen osoitenumerointi.

Katujen nimien ja osoitenumeroitten ja -kirjaimien näkymisen tulee olla esteetön kadulle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

3.13 RAKENTAMINEN KAUPUNKIARKEOLOGISESTI ARVOKKAALLE ALUEELLE

KAUPUNKIARKEOLOGINEN ALUE

Tornion kaupunkiarkeologinen inventointi

Museovirasto teki vuonna 2000 Tornion vanhan keskustan alueella kaupunkiarkeologisen inventoinnin, joka oli osa laajempaa Suomen vanhojen kaupunkien inventointihanketta. Inventoinnin tarkoituksena oli määrittellä ne alueet, joilla todennäköisesti sijaitsee säilyneitä kaupunkiarkeologisia kulttuurikerroksia, jotka ovat muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähdeaineistona käytettiin mm. historiallisia karttoja, kirjallisuutta sekä aikaisempia arkeologisia havaintoja. Inventoinnissa tarkastettiin tontit silmämääräisesti, mutta kaivauksia ei tehty. Tornion inventointiraportti on ladattavissa pdf-muodossa Museoviraston verkkosivuilta osoitteesta <http://www.nba.fi/fi/kaupunkiarkeologia>.

Kaupunkiarkeologisen muinaisjäännösalueen rajausta määriteltiin historiallisten karttojen perusteella. Rajauksen sisällä olevat tontit, torit ja puistoalueet on luokiteltu kulttuurikerroksen arvioidun säilyneisyyden perusteella joko todennäköisesti säilyneiksi ja tutkimuksellisesti erityisen mielenkiintoisiksi (1-

luokka, punainen), luultavasti ainakin osittain säilyneiksi ja tutkimuksellisesti mielenkiintoisiksi (2-luokka, keltainen) tai tuhoutuneiksi (3-luokka, värittämätön). Torniossa on tehty vuoden 2000 inventoinnin jälkeen useita arkeologisia kaivauksia, minkä vuoksi inventointiraportin liitekartta 4 on päivitetty vuonna 2008 (kuva). Inventoinnin yhteydessä ei arvioitu katualueiden kulttuurikerrosten säilyneisyyttä. Myös niillä saattaa sijaita kiinteitä muinaisjäännöksiä, mikä on huomioitava kaivutöitä suunniteltaessa.

1- ja 2-luokkaan määritellyillä alueilla voidaan edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden aloittamista tai kaivutöiden tekemistä arkeologin valvonnassa. Rakennushankkeita suunnittelevien tulisi olla mahdollisimman varhaisessa vaiheessa yhteydessä Museovirastoon (PL 913, 00101 Helsinki; p. 09-40501) tutkimustarpeen arvioimista ja mahdollisten tutkimusten järjestämistä varten.

Muinaismuistolaki (295/1963)

Muinaismuistolaki rauhoittaa kiinteät muinaisjäännökset ilman erillistä päätöstä. Muinaisjäännökseen ei saa kajota ilman lain nojalla annettua lupaa esimerkiksi kaivamalla, peittämällä, vahingoittamalla tai poistamalla sitä, vaikka jäännös sijaitisi omalla maalla. Museovirasto määrittelee kiinteät muinaisjäännökset ja valvoo niiden rauhoitusta. Jos säilyttäminen ei ole mahdollista, tuhoutumassa oleva kohde tutkitaan. Oikeus tutkimusten tekemiseen on Museovirastolla, joka voi hakemuksesta myöntää tutkimusluvan toiselle toimijalle.

Jos yleisestä tai suurehkosta yksityisestä työhankkeesta aiheutuu tutkimustoimenpiteitä, on hankkeen toteuttajan korvattava tutkimuskustannukset tai osallistuttava niihin, ellei sitä ole katsottava olosuhteisiin nähden kohtuuttomaksi. Pienten yksityisten työhankkeiden osalta tutkimuskustannuksista vastaa yleensä valtio.

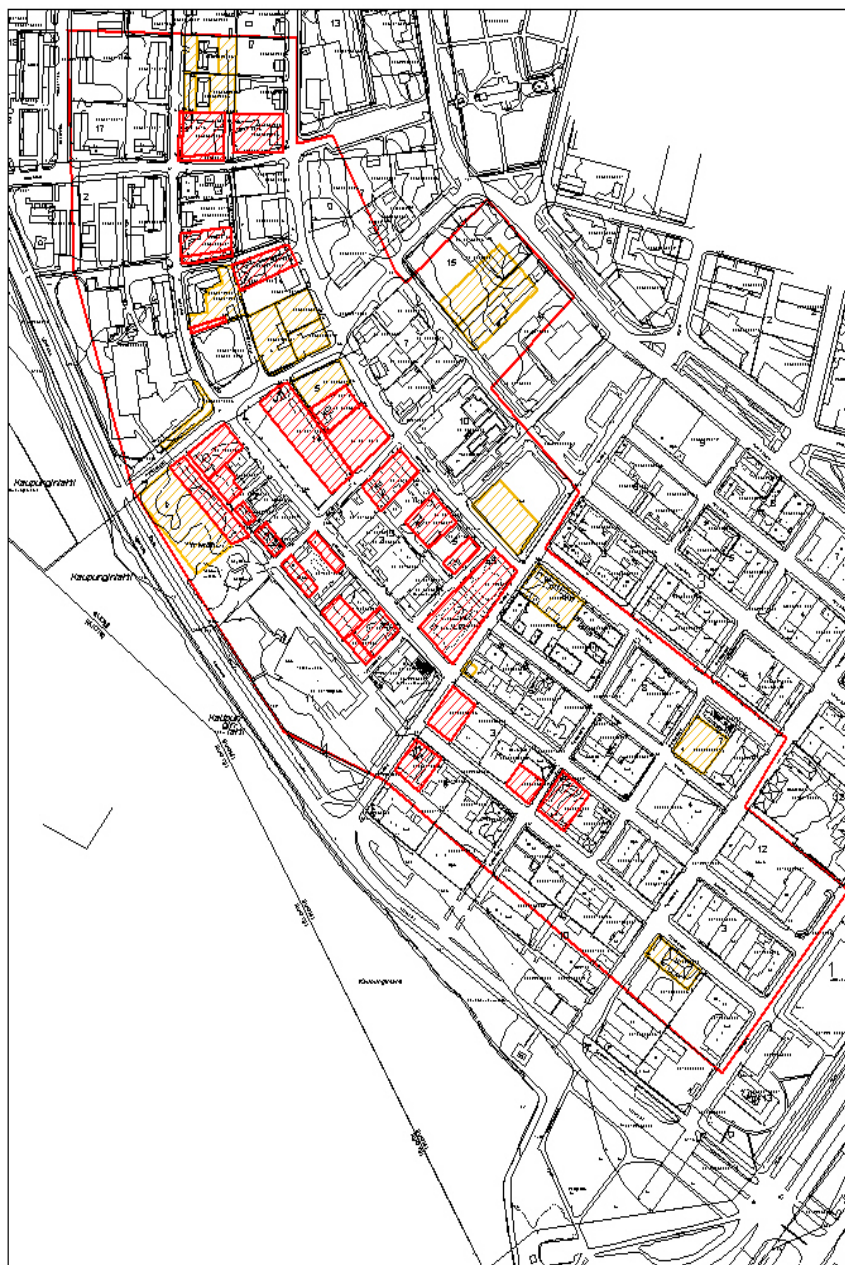
Mikäli kiinteä muinaisjäännös tuottaa merkitykseensä verraten kohtuuttoman suurta haittaa, voi siihen hakea muinaismuistolain 11 §:n mukaista kajoamislupaa alueelliselta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (Lapin ELY-keskus).

Pienet yksityiset rakennushankkeet

Mikäli tontti on kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa määritelty luokkaan 1 tai 2 (kartassa punaisella tai keltaisella) ja suunnitteilla on pieni yksityinen rakennushanke, johon liittyy maaperään kajoavia töitä, pyytää kaupungin rakennusvalvonta Museovirastolta lausunnon hankkeesta. Pieninä yksityisinä hankkeina on pidetty mm. omakotitalon tai piharakennuksen rakentamista sekä putkistojen asentamista pihapiiriin. Lausuntopyyynnön liitteeksi tarvitaan tontin asemapiirros ja hankkeen työsuunnitelma aikataulutavoitteineen. Mikäli on tietoa tontilla aiemmin tehdyistä kaivutöistä tms. maakerroksiin mahdollisesti vaikuttaneista seikoista, on asia hyvä tuoda esiin lausuntopyyntönsä.

Museovirasto arvioi kuukauden kuluessa lausuntopyyntönsä vastaanottamisesta, edellyttääkö hankkeen toteuttaminen arkeologisia tutkimustoimenpiteitä ennen töiden aloittamista ja/tai niiden aikana. Arvio pohjautuu pääasiassa suunniteltujen kaivutöiden laajuuteen ja syvyyteen. Museovirasto saattaa myös ehdottaa rakennustöiden toteuttamista tavalla, jolla olisi kulttuurikerroksiin pienempi vaikutus.

Museovirasto vastaa pieniin yksityisiin rakennushankkeisiin liittyvien tutkimusten kustannuksista ja pyrkii toteuttamaan tutkimukset hankkeen toteuttajan toivomassa aikataulussa. Koska tutkimukset joudutaan järjestämään Helsingistä käsin sekä sovittamaan muuhun kenttätööhjelmaan ja käytettävissä oleviin resursseihin, on viivästyksiin kuitenkin syytä varautua. Museovirasto neuvottelee tarvittaessa kiinteistönomistajan kanssa ratkaisuvaihtoehtoja.



TORNIO SUENSAARI Kaupunkiarkeologinen alue
 Inventoinnin (2000) päivitys 2008
 Punainen = 1. lk, todennäköisesti säilynyt ja tutkimuksellisesti erityisen mielenkiintoinen alue
 Keltainen = 2. lk, mahdollisesti ainakin osittain säilynyt ja tutkimuksellisesti mielenkiintoinen alue

Kuva 6. Tornion Suensaaren kaupunkiarkeologinen alue

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

4.1 RAKENNUSPAIKKA

Asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseensa sovelias.

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä on rakennuspaikan koko asemakaava-alueiden tai oikeusvaikutteisten rantayleiskaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla:

Yleiskaavan

AT-1 -alueilla: vähintään 3000 m², viemäröidyllä alueella vähintään 2000 m²

AT-2 -alueilla: vähintään 3500 m², ”

AT-3 -alueilla: vähintään 5000 m², ”

Muilla alueilla: vähintään 10 000 m²

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa 1-3 momentin estämättä, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan tarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan riittävän suuri.

4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus. Erityisestä syystä voidaan sallia toisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen vanhaan pihapiiriin. Kerrosala saa olla korkeintaan 10% rakennuspaikan pinta-alasta lukuun ottamatta yleiskaavan viemäröityjä alueita AT-1, jossa kerrosala saa olla korkeintaan 15% rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuksista on muodostettava suojaista pihapiiri.

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa myös maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen, siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

Rakentaminen ranta-alueelle edellyttää pääsääntöisesti vähintään oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai maankäyttö- ja rakennuslain 171 pykälän mukaista poikkeamispäätöstä.

Rakennusjärjestyksessä ei osoiteta rantasuunnittelutarpeesta vapautettavia alueita. (MRL 72 § 4 mom).

Meren ranta-alueella kosteudelle alttiit rakennusosat tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +2,70 m N2000 järjestelmässä.

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100), elleivät rakennusjärjestyksen hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle. Mikäli em. rakentamiskorkeus on joskus ylitetty (jääpatotulva), on tämä korkeus otettava määrääväksi korkeudeksi alimpia rakentamiskorkeuksia määrättäessä.

5.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueelle rakennettaessa on otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Rakentamisessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusaseman lisäksi rakennuksen muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Vyörymäherkillä alueilla kasvillisuus tulee valita sellaiseksi, jossa juuriston sitova vaikutus on merkittävä ja suuria korkeita runkopuita tulee välttää. Rantatörmien maaston muokkausta tai kaivutöitä ei saa suorittaa ranta-alueella muutoin kuin kunnossapitotoon liittyvinä töinä, tällöinkään rannan muotoa ei saa muuttaa. Rantojen verhouksia ja tukemisia saa suorittaa kun toimenpide sopeutetaan ympäristöön ja maisemaan sekä valitaan sopeutuva rakennemateriaali.

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.

Saunarakennuksen, jonka kerros-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. Sama koskee huvimajoja, grillikatoksia, venevajoja tai muita sellaisia pieniä rakennelmia.

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 35 metriä.

6. LOMA-ASUNNOT

Rakennuspaikalle sallitaan rakennettavaksi enintään yksi loma-asunto. Lisäksi voidaan rakentaa yksi kerrosalaltaan enintään 25 m²:n suuruinen vierasmaja (aitta) ja talousrakennuksia. Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin loma-asunnon kanssa eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tunnusmerkkejä. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei saa kuitenkaan ylittää 150 m²:ä. Rakennuspaikan koon on oltava vähintään 3000 m².

6.1 VAPAA-AJAN ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

Katso liite nro 2.

7. MAATILARAKENTAMINEN TAI SIIHEN VERRATTAVA RAKENTAMINEN

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

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

Rakennuspaikan, jolla pidetään hevosia, tulee olla tarkoitukseen riittävän suuri. Pinta-alan tulisi olla vähintään yksi hehtaari ensimmäistä hevosta kohti ja 0,5 hehtaaria lisää kutakin seuraavaa hevosta kohden. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja/tai laitumet. Uutta tallia ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 50 metriä lähemmäksi naapurin rajaa, mikäli naapurikiinteistöllä on rajan tuntumassa asuinrakennus, oleskelupiha, koulu, päiväkotikiinteistö tai vastaava. Sama rajoitus koskee nautojen jaloittelutarhoja ja hevosten ulkotarhoja. Ulkoilualueet tulee muutoinkin rakentaa asianmukaisesti.

Pääelinkeinon harjoittamiseen käytettävän hevostallin tai maneesin saa rakentaa yli viiden (5) hehtaarin suuruiselle tilalle.

Uusien kotieläinsuojien ja lantavarastojen rakentaminen I- ja II- luokan pohjavesialueille voi tulla kyseeseen vain erityisin perustein ja pohjaveden pilaantumisvaaran estävin toimenpitein.

Jos eläinmäärältään suurehko kotieläinsuoja lantaloineen tai lantala rakennetaan talouskeskuksen ulkopuolelle, suositeltava etäisyys häiriintyviin kohteisiin tulisi olla eläinmäärästä ja olosuhteista riippuen noin 100 – 400 m (huomioitava alueen topografia ja vallitsevat sääolosuhteet).

Vanhojen eläinsuojien laajennuksissa suositeltava vähimmäisetäisyys häiriintyvään kohteeseen tulisi olla noin 100 m. Laajentamisen tulee tapahtua häiriintyvistä kohteista poispäin, mikäli se on teknisesti mahdollista toteuttaa kohtuullisin kustannuksin.

Joissain tapauksissa voidaan tarpeen vaatiessa edellyttää edellä mainittuja suurempiakin etäisyyksiä.

Lantala tulee varustaa seinillä. Ympäristöviranomaiselta on selvittävä ympäristöluvan tarve. Eläinten pidossa on erityisesti otettava huomioon eläinsuojelulain säännökset.

8. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesi- ja /tai viemäriverkostoon, mikäli kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueilla. Ympäristönsuojeluviranomainen voi vesihuoltolain mukaisesti myöntää vapauden liittymisvelvollisuudesta.

VESIHUOLTO

Muilla alueilla talousveden riittävydestä ja laadusta tulee antaa selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Tonttivesijohto tulee varustaa suojaputkella rakennuksen alapuolisella osuudella ja sen pitää ulottua viiden metrin etäisyydelle rakennuksesta mitattuna.

Vesimittarille on varattava riittävän kokoinen asennustila kiinteistössä, jotta vesimittari voidaan vaivattomasti lukea ja huoltaa. Mittaritila tai huone on varustettava lattiakaivolla. Lämpimän käyttöveden lämmityslaitteen asennustila on varustettava lattiakaivolla.

JÄTEVESIEN KÄSITTELY

Viemäriverkoston ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä YSL 3 a luvun 2:n ja hajajätevesiaseituksen mukaisesti ja käsittelyssä tulee käyttää tiedossa olevaa parasta tekniikkaa. Maahan imeytys ja maasuodatusjärjestelmiä voidaan käyttää olosuhteiden ollessa siihen soveltuvat. Rakentajan on tehtävä maaperätutkimus maaperän soveltuvuudesta imeytykseen, mikäli maaperästä ei ole muuten riittävästi tietoa.

9. ENERGIAHUOLTO JA TALOTEKNIikka

Pienkiinteistöjen lämmityskattilassa tai muussa tulipesässä ei saa polttaa sellaista polttoainetta tai muuta ainetta, josta aiheutuu kohtuutonta haittaa naapureille tai ympäristölle. Rakennuksen savupiipun korkeus sekä rakennusten ilmanvaihtolaitteet on suunniteltava ja rakennettava siten, että savuja poistumiskaasujen sekä melun leviäminen ympäristöön ei aiheuta haittaa tai vahinkoa naapurikiinteistölle tai sen asukkaille.

Maasta tai vesistöstä otettavan lämmön käyttöönotossa on huomioitava se, että putkistoissa käytettävä lämmönsiirtoaine on vaaratonta vesistölle ja pohjavedelle. Lupakäsittelyn yhteydessä on erikseen selvitettävä käytettävän nesteen laatu.

Ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetun loma-asunnon tulee täyttää rakennusten lämmöneristykselle ja ilmanvaihdolle asetetut vaatimukset. Suositeltavaa on varautua rakennuksen osittaiseen varalämmitysjärjestelmän käyttöönottoon hätätilanteiden varalle.

10. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

11. KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN

Uudisrakentaminen tulee sopeutua paikalliseen rakentamiskulttuuriin ja maisemarakentamiseen alueen historiallisia kerrostumia arvostaen.

Yleiskaava- ja asemakaava-alueella noudatetaan annettuja rakentamistapaohjeita.

12. YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA / JULKINEN ULKOTILA

12.1 JULKISEN ULKOTILAN MÄÄRITELMÄ

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

Soveltamisohje:

Julkisten rakennusten tonttien ulkotilat ovat usein luonteeltaan julkisia.

12.2 KADUT, TORIT JA MUUT VASTAAVAT LIIKENNEALUEET

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen ympäristökuvaan sopiviksi ja tarkoituksenmukaisiksi. Katua rakennettaessa tulee pyrkiä liikuntaesteettömyyteen ja näkövammaisten huomioon ottamiseen. Tulee myös huolehtia siitä, ettei jalkakäytävän ja ajoradan välinen korkeusero suojatien kohdalla oleellisesti haittaa liikkumista. Jalkakäytävää päällystettäessä liikkeiden ja asiakaspalvelutilojen sisäänkäyntijärjestelyissä tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä liikuntaesteettömyyteen ja näkövammaisten huomioon ottamiseen.

Kun katu päällystetään uudelleen, ei kadun pinnan korkeutta saa ilman erityistä syytä muuttaa niin, että kadun varrella olevat tontit jäävät katuun nähden alemmaksi tai ylemmäksi kuin ne olivat ennen kadun uudelleen päällystämistä.

Katu- tori ja muulle vastaavalle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteita, jos ne vaarantavat jalankulkijoiden turvallisuuden tai haittaavat kadun käyttämistä ja kunnossapitoa.

Viittaus:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84-89, 167 § 2 mom, laki yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta.

12.3 JULKISEN ULKOTILAN RAKENNELMAT JA LAITTEET

Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu tulee suunnitella ja rakentaa kunkin alueen ympäristökuvaan sopivaksi.

Keskusta-alueella jakokaapit ja muut vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin (kuva 7). Jollei näin voida menetellä ilman kohtuuttomia vaikeuksia, ne voidaan sijoittaa katualueelle.



Kuva 7. Jakokaappi keskusta-alueella.

Soveltamisohje:

Julkiseen kaupunkitilaan pystytettävien tai sijoitettavien rakennelmien tai laitosten luvanvaraisuus on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 126 ja -asetuksen 62 §.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, tarvitaan toimenpidelupa, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäristön alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Asetuksessa on luettelo toimenpiteistä, joille lupa on haettava.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan toimenpidelupa ei päällekkäisten valvontajärjestelmien välttämiseksi ole kuitenkaan tarpeen, jos toimenpide perustuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen katusuunnitelmaan. Haettaessa rakennusvalvontaviranomaisen lupaa julkiseen kaupunkitilaan sijoittuvalle rakennelmalle on lupahakemuksessa hyvä esittää kaikki kyseisen julkisen kaupunkitilan olemassa olevat ja suunnitellut rakennelmat, rakenteet ja laitteet.

Viittaus:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 62-64 §.

12.4 PUISTOT

Puistoihin rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden tulee soveltua kunkin puiston luonteeseen. Puistoon ei saa sijoittaa myynti- tai mainoslaitteita, elleivät ne liity kiinteästi puistossa harjoitettavaan toimintaan.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen saa sijoittaa puistoon kaavamääräyksissä esitetyllä tavalla (kuva 8).



Kuva 8. Puistomuuntamo

Soveltamisohje:

Puistoon tai muulle asemakaavassa osoitetulle virkistysalueelle saa rakentaa siten kuin asemakaavassa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 47 § osoittavat. Myynti- ja mainoslaitteiden sijoittamisessa on otettava huomioon järjestyssäännön määräykset mainonnasta yleisellä paikalla ja mainosten poistamisesta.

Viittaus

Maankäyttö- ja rakennuslaki 167 § 2 mom. ja 168 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 47 ja 62 §.

12.5 MASTOJEN RAKENTAMINEN

Mastot ja vastaava tekniset pylväät on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta huomattavaa haittaa naapureille.

Antennit ja muut vastaavat on pyrittävä sijoittamaan jo olemassa oleviin mastoihin tai rakennusten katolle.

Soveltamisohje:

Yli 20 metriä korkealle mastolle on haettava rakennuslupa. 10-20 metriä korkea masto voidaan rakentaa toimenpideluvalla.

Viittaus:

Maankäyttö- ja rakennusasetus 64 §.

12.6 PIENTUULIVOIMALAT JA AURINKOPANEELIT

Tässä pykälässä tarkoitetut pientuulivoimalat ja aurinkopaneelit ovat teholtaan vähäisiä. Niitä ei kytketä yleisen sähköntuotannon osaksi valtakunnalliseen verkkoon, vaan niitä käytetään omavaraisesti.

Pientuulivoimaloiden ja aurinkopaneelien sijoittamisessa tulee erityisesti huomioida niiden sopeutuminen maisemaan ja lähiympäristöön, eikä niiden rakentamisesta saa aiheutua kohutuutonta haittaa naapureille eikä lähiympäristölle.

Asemakaava-alueella pientuulivoimaloiden sijoittuminen on mahdollista yleensä ainoastaan sitä varten tarkoitetuilla asemakaavan mukaisella tontilla. Pientuulivoimaloiden ja aurinkopaneelien rakentaminen vaatii toimenpideluvan.

12.7 TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN

Erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen ulkotilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan kaksi viikkoa.

Tapahtumien järjestämisellä pitää olla maanomistajan lupa ja muut mahdollisesti tarvittavat luvat.

13. RAKENNUSTYÖN AIKAiset JÄRJESTELYT

13.1 RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on jättäessään rakennuslupahakemuksen tiedotettava tulevasta rakentamisesta pystyttämällä työmaalle työmaataulu tai kyltti, josta ilmenevät työn kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta (Kuva 9).

Työmaataulua ei vaadita loma-asunnon, talousrakennuksen tai vastaavan vähäisen rakennustyön työmaalle. Kyltin tarkoituksena on opastaa materiaalitoimituksia ja tiedottaa työmaan luonteesta ja kestosta.

Omakotityömaan kyltiksi riittää 0,3 x 0,4 m suuruinen kyltti, josta ilmenevät työn kohde ja rakennuttaja.



Kuva 9. Työmaataulu.

13.2 TYÖMAA-AIKAINEN SUOJAUS

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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava katualueen tai muun yleisen alueen sekä kunnallisteknisten ja näitä vastaavien laitteiden varjelemisesta vahingolta ja vahinkojen korjaamisesta. Rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä haittojen välttämiseksi tarpeellisista toimenpiteistä. Lisäksi rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä työmaan aitaamisesta, suojarakenteista henkilö- ja omaisuusvahinkojen estämiseksi, toimenpiteistä liikenne- ja muiden häiriöiden välttämiseksi sekä työmaan järjestämisestä niin, ettei työmaasta aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille ja ohikulkijoille.

13.3 TYÖMAAN JÄTEHUOLTO

Työmaan jätehuollon tulee olla suunnitelmallista. Työmaa tulee olla riittävästi varusteltu jätehuollon järjestämiseksi.

Soveltamisohje:

Työmaan jätehuollosta on säännöksiä jätelaissa ja -asetuksessa sekä kaupungin yleisissä jätehuoltomääräyksissä ja valtioneuvoston päätöksessä rakennusjätteistä (295/1997)

13.4 KATUALUEEN KÄYTTÄMINEN

Tekniset palvelut voi myöntää hakemuksesta oikeuden määrääjäksi käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata ja sen huoltotiloja varten. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Erityisestä syystä luvan myöntäjä voi peruuttaa käyttöoikeuden, rajoittaa käyttöoikeutta tai muuttaa käyttöoikeuden ehtoja.

Työmaajärjestelyissä on yleisen huolellisuuden lisäksi noudatettava poliisin antamia ohjeita liikenneturvallisuuden ylläpitämiseksi ja liikenteen, eteenkin kevyen liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi.

13.5 KATUALUEEN KAIVUULUPA

Kunnan hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen ja louhimiseen on haettava teknisten palvelujen lupa. Lupa on liitettävä tarvittavat ehdot kaivutyön suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, työaikarajoituksista, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta sekä mahdollisesti saastuneiden maiden käsittelystä. Lisäksi lupa on liitettävä määräykset alueen kuntoon saattamisesta. Työn tultua suoritetuksi alueella on pidettävä katselmus yhdessä teknistenpalvelujen edustajan kanssa kaivutyön suorittajan pyynnöstä.

14. JÄTEHUOLTO

Jätehuoltoa palvelevien tilojen ja rakennelmien järjestämisessä tulee ottaa huomioon rakennuksessa harjoitettavan toiminnan laatu sekä mahdollisuus jätteen keräysvälineiden sijoitta-

miseen sen mukaan kuin asiasta erikseen säädetään. Tarvittaessa nämä tilat ja rakennelmat on aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi (kuva 10).

Tarkemmat ohjeet jätehuoltomääräyksissä.



Kuva 10. Jätekatos.

15. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

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

Rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaa-voitusta.

OSA C RAKENNUSTAPAOHJEOSA

1 ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

Kaupunki ohjaa pientalorakentamista luovuttamallaan tonteilla mm. rakentamistapaohjeilla, jotka laaditaan täydentämään asemakaavan määräyksiä.

2 HYVÄ RAKENTAMISTAPA EHEYTTÄÄ

Erityisesti rantarakentamisessa tulee kaavamääräysten lisäksi ottaa huomioon uudisrakennuksen sopeutuminen maisemaan ja luonnonolosuhteisiin sekä olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen sijoittelussa, mittasuhteissa, materiaaleissa ja väreissä edellytetään laadukasta suunnittelua.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Jatkossa rakentamisen ohjauksessa erityistä huomiota kiinnitetään eheyttävään rakentamistapaan, joka huomioi olemassa olevan rakennetun ympäristön ja kunnioittaa kaupungin ominaispiirteitä ja olevaa rakennuskantaa.

2.1 RAKENNUKSEN SOVELTUVUUS YMPÄRISTÖÖN

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee rakennuslupavaiheessa kyetä osoittamaan ja perustelemaan, millä tavalla rakennushanke soveltuu olevaan rakennettuun (lähi)ympäristöön.

Rakennuksen soveltuvuutta lähiympäristöönsä tarkastellaan seuraavien ominaisuuksien pohjalta:

Rakennuksen soveltuvuusominaisuudet rakennettuun ympäristöön:

- rakennusten sijoittelu (ja määrä) rakennuspaikalla
- rakennustyyppin soveltuvuus rakennuspaikalle (esim. tasamaan talo rinnetontilla?), leikkausten ja täyttöjen määrä ja laatu
- rakennuksen koko ja muoto (massoittelu)
- rakennuksen kattomuoto ja -kaltevuus
- rakennusmateriaalit ja -värit
- muiden rakennusten (autotalli, varasto, pihasauna yms.) ja rakennelmien (aita, roskakatos, pyöräkatos yms.) sijoittelu (+edelliskohtien ominaisuudet)



Kuva 11. Torpinmäki

2.2 YLEISET RAKENTAMISTAPAOHJEET

Tornion kaupungin keskeisen kaupunkialueen kaupunginosiin ja palvelukyliin (Arpela, Karunki, Kukkola, Vojakkala, Kyläjoki-Laivaniemi ja Kaakamo) pyritään löytämään jokaiselle oma-
leimainen, paikallisuudesta ja sen historiasta kumpuava identiteetti, jota tuetaan sille seudulle
sopivalla rakennetun ympäristön muotokielellä. Tämän rakennusjärjestyksen tehtävänä on
tukea sen toteutumista ohjein, suosituksin ja määräyksin.

Laaditut rakennustapaohjeet koskevat pientaloalueita. Keskeisenä tavoitteena on ollut ryhmi-
tellä asuinalueet toteutuksen ja asumisen kannalta hyvin toimiviksi naapurustoiksi yksilöllis-
ten kotikatujen ympärille. (esim. Ainolanvainion, Luomatien, Raitatien, Laurinkujan rakennus-
tapaohjeet). Ohjeilla on pyritty edistämään laadukasta ympäristöön sopivaa pientalorakenta-
mista. Muutamien yhtenäistävien tekijöiden puitteissa suositetaan yksilöllisiä, asukkaiden tar-
peiden mukaisia taloratkaisuja.

Yleisinä määräyksinä on mm;

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta vähintään 2 metriä. Rakennettaessa 6 metriä
lähemmäksi naapuritontin rajaa tulee rajanpuoleinen seinä tehdä ilman asuinhuoneiden pää-
ikkunoita. Pääty EI 30 -luokkaisin rakentein vesikattoon saakka, ikkunat $\leq 0,2 \text{ m}^2$ yhteensä
1 m^2 .

Rakentamisessa on noudatettava asemakaavan määräyksiä ja rakentamista koskevia yleisiä
säännöksiä.

Tonttikohtaisina määräyksinä mm.

Havainnekuvalle esitetään päärakennusten ja autotalli/varastorakennusten sijoitteluperiaate.
Roska-astioiden sijoittaminen puuaitauksiin.

Katujen ja puistojen puoleisille tonttirajoille yhtenäiset puuaidat. Aitatyypin ja värityksen kaikilla
tonteilla sama. Tonttien välisille rajoille voidaan istuttaa myös pensasaita naapureiden kes-
keisen sopimuksen mukaan.

Katos- ym. apurakenteiden tulee noudattaa päärakennuksen pintamateriaaleja ja värejä.

Rakentamisohteet:

Katon kaltevuus, materiaali (pelti tai tiili) ja väri

Seinät: materiaali (puu tai tiili), väri (vaaleat murretut värit)

Ikkunat, nurkka ja koristelaudoit väri valkoinen

Rakentamisohteet rakennetuille alueille:

Suunnittelussa on huomioitava alueella olemassa olevat lähiympäristön ja naapuritonttien rakennukset ja niiden kattomuodot, katon kaltevuus, materiaali ja väri, samoin seinien materiaali ja väriskaala. Uudisrakennuksen tulee sopeutua ympäristöön (ks. Rakennuksen soveltuvuusominaisuudet rakennettuun ympäristöön).

Keskeisellä kaupunkialueella tulee tontin rajat merkitä selvästi esim. aitaamalla.

Kaupunkikuvan kannalta tärkeillä alueilla rakennuslupan mukaan tulee liittää uudisrakennuksen (valo) kuvauspotus katuäkymään.

Rakennustapaohjeet asemakaavoitetulla alueella kumoaa rakennusjärjestyksen rakennustapaa koskevat ohjeet.

2.3 JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN PIENTALOJEN KORJAUS- JA RAKENNUSTAPAOHJEET

Jälleenrakennuskauden yksinkertaiset tyyppitalot edustavat jo suomalaista rakennusperinnettä. Tyypillinen asuinrakennus on 1½ -kerroksinen lautavuorattu nk. rintamamiestalo. Talo on harjakattoinen, pohja-alaltaan pieni, lähes neliömäinen puinen rakennus. Huoneet ryhmittyvät rakennuksen keskelle sijoitettujen tulisijojen ja hormiryhmän ympärille. Rakennusten julkisivut on verhottu yhtenäisin silein vaaka- tai pystylautaverhouksin, niiden ikkunat ovat melko pieniä ja rakennuksissa on yleensä pienehkö lasi- tai avokuisti.

Rakennusten kunto tulee kartoittaa kuntoarviolla. Arvioon pohjautuva oikein ajoitettu ja realistinen korjaussuunnitelma helpottaa talousarvion suunnittelua ja mahdollistaa esim. rakennuslupan hakemisen kerralla koko korjaus- ja laajennustyölle.

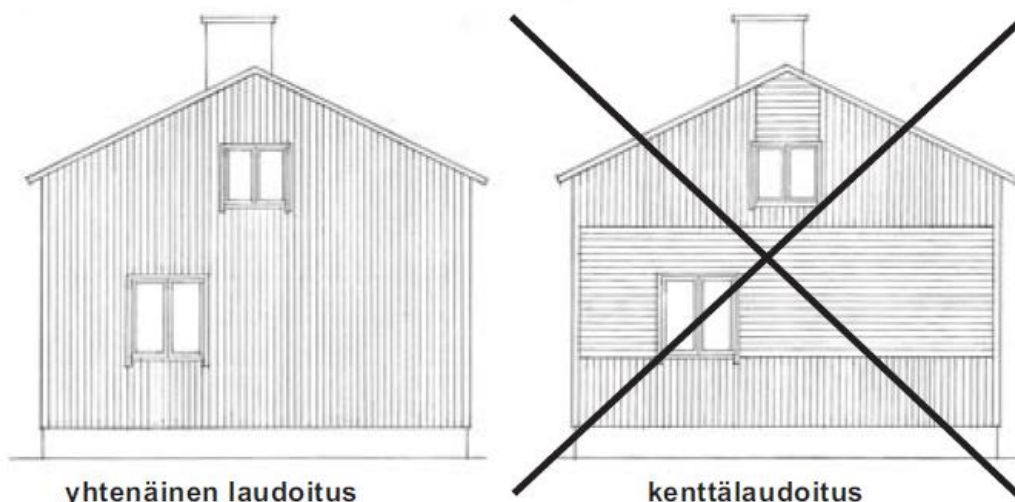
Rakennuslupia myönnettäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuskannan edistymistä säilytetään. Rakennukset korjataan ja niiden laajennukset rakennetaan siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mitasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen.

Laajennuksen ja lisärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään sama kuin päärakennuksen runkosyvyys.

Ikkunat ovat olennainen osa rakennuksen julkisivusomittelua ja niiden mahdolliselle muuttamiselle tulee hakea lupa.

Julkisivumateriaalina on käytettävä laudoitusta, joka maalataan peittomaalein. Julkisivuverhouksessa ja listoituksessa noudatetaan alueelle tyypillisiä materiaaleja ja tyyliä. Verhouksen tulee jatkua samanlaisena sokkelilta räystäälle asti. Nk. kenttälautoitus ei kuulu jälleenrakennuskauden talojen somitteluperiaatteisiin. Puuverhouksen tulee olla riittävän paksu ja sen yksityiskohdat tulee suunnitella siten, että verhous on pitkäaikaiskestävä.

Suosittelavimpia ovat perinteiset maalauskäsittelyt. Julkisivujen värisävy tulee ilmoittaa valmistajan koodein lupahakemuksessa. Listojen tulee olla yksinkertaisia, värisävyltään joko valkoisia tai seinän värisävyä tummempia. Uusia, jälleenrakennuskauden rakennuksille vieraita koristeaiheita ei saa lisätä.

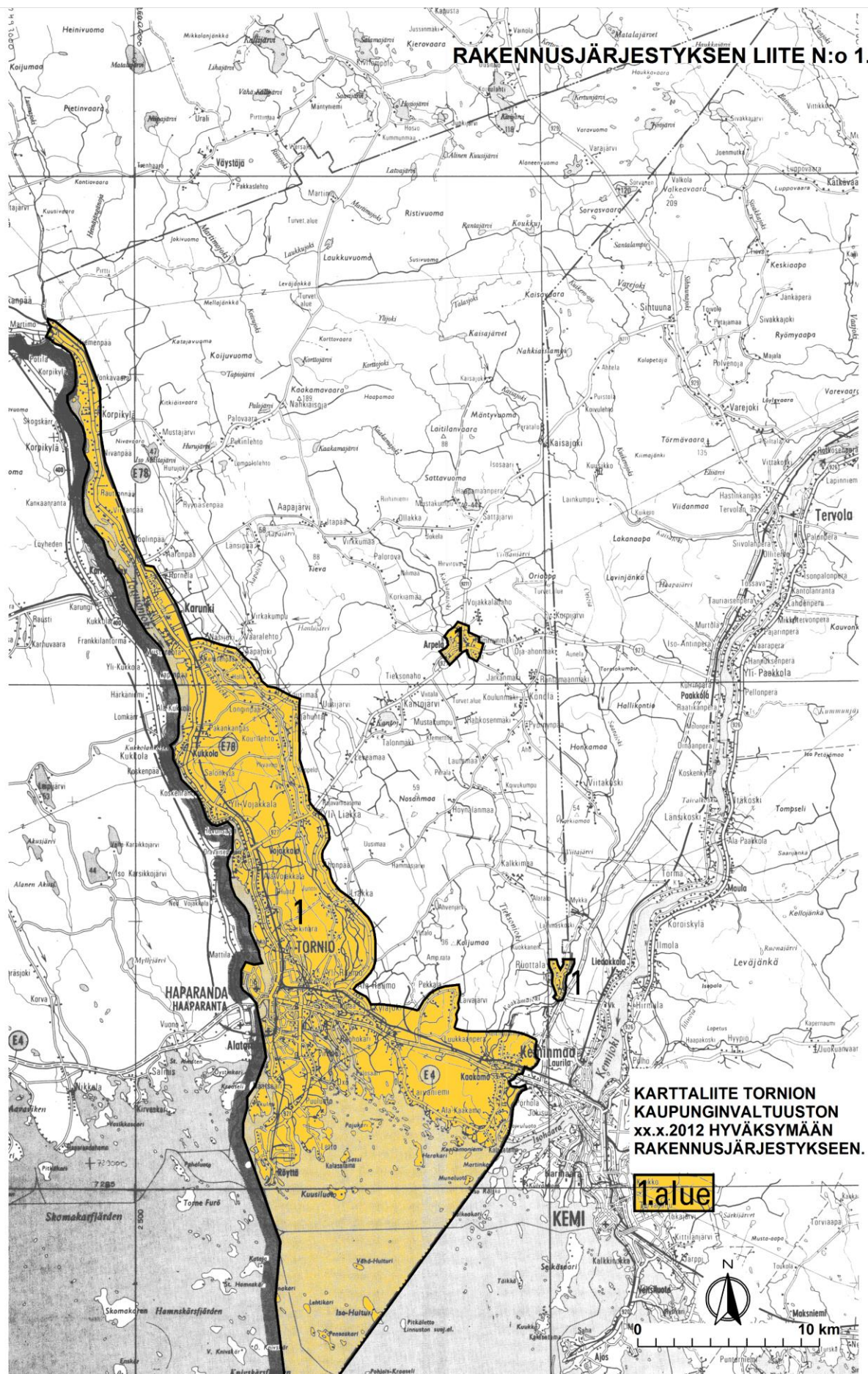


Kuva 12. Yhtenäinen laudoitus voi olla joko pysty- tai vaakasuuntaista.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja julkisivupinnasta ulkonevat räystäät. Katon harjan-suunta noudattaa korttelissa vallitsevaa harjan suuntaa. Suositellimmat katemateriaalit ovat alkuperäisten materiaalien mukaisesti bitumikermi, konesaumattu ohutpelti, tiili sekä betonikattotiili. Profiilipeltikatetta käytettäessä tulisi valita mahdollisimman vähäpoimuinen malli, jotta välttyttäisiin raskaalta ja ylikoristeelliselta vaikutelmalta. Räystäissä tulee noudattaa rakennuksen alkuperäistä räystäsmallia.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Tornion kaupungin valtuuston 26.02.2001 hyväksytty rakennusjärjestys.



RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITE N:o 2. kohta 6.1

VAPAA-AJAN ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi edellyttää lupamenettelyä.

Rakennuspaikasta ja kaavoitustilanteesta riippuen lupahakemus ratkaistaan jollakin seuraavista menettelytavoista:

1. **Suunnittelutarveratkaisulla** (MRL 137§) silloin kun kyseessä on kuiva maa (ei ranta-alue) ja alueella ei ole suoraan rakentamiseen ohjaavaa kaavaa (asema- tai yleiskaava), mutta alue on suunnittelutarvealuetta (MRL 16§).
2. **Poikkeamispäätöksellä** (MRL 171§) silloin kun on kyseessä ranta-alue.
3. **Kaavamuuoksella** silloin kun on kyseessä ranta-asemakaava-alue.
4. **Rakennusluvalla** (MRL 125 §), silloin kun kyseessä on kuivan maan haja-asutusluonteinen alue, se on yleiskaavan mukainen eikä alue ole suunnittelutarvealuetta.

Mikäli suunnittelutarveratkaisu tai poikkeamispäätös (kohdat 1. ja 2.) on myönteinen, tulee käyttötarkoituksen muutokselle hakea sen jälkeen rakennuslupa.

1. SUUNNITTELUTARVERATKAISU

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. (MRL 16 §, 137 §.)

Suunnittelutarvealue on määritelty Tornion kaupungin rakennusjärjestyksessä ja yleiskaavassa (Tornion yleiskaava 2021).

2. POIKKEAMISLUPA

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen. Poikkeamislupan edellytyksenä on, että rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa luonnonsuojelullisten tavoitteiden saavuttamista. Rakentamisen ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia. (MRL 171 §.) Haettaessa poikkeamislupaa muutos ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta ja rakennuspaikan on muutenkin täytettävä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset.

3. KAAVAMUUTOS

Ranta-asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma alueen maankäytöstä ja rakentamisen järjestämisestä, jonka muuttamisesta maanomistaja/-omistajat voivat tehdä kaupungille osoitetun aloitteen. Aloitteessa he esittävät

- a) asemakaavamuutosalueen hyväksymistä
- b) valitsemansa kaavakonsultin hyväksymistä ja
- c) käynnistää kaavamuutoksen laadinnan ja sen kuuluttamista vireille.

Hakemuksen liitteenä tulee olla kaavakonsultin laatima osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavamuutoksessa maankäytön muuttamisesta sovitaan kiinteistökohtaisesti ja kaavaprosessin läpiviennillä varmistetaan, että valittu maankäyttömuoto soveltuu alueelle mm. luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot huomioiden. Lisäksi muutoksen tulee olla maanomistajan tavoitteiden mukainen sekä mahdollisimman tasapuolinen ja reilu alueen maanomistajille.

4. RAKENNUSLUPA

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 § mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennusluvun myöntämisen edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakituiselle asunnolle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Edellytyksenä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokselle on, että

1. rakennuspaikka täyttää MRL 116 §:ssä (ei saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa) ja alueelle vahvistetussa yleiskaavassa osoitetut vaatimukset,
2. rakennus täyttää käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvat vakituiselle asuinrakennukselle asetetut MRL 117 §:n mukaiset tekniset vaatimukset, tai on muutettavissa sellaiseksi,
3. rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varrella. Teiden rakentamisesta ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia (MRL 136 §),
4. vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle (MRL 135 §). Vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia (MRL 136 §),
5. rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 35 metriä (mikäli kiinteistö sijaitsee ranta-alueella),
6. rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m², mikäli yleiskaavan pinta-alamääräyksistä ei muuta johdu,
7. kaikkien rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten etäisyyksien rantaviivasta sekä rakennusten pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset (mikäli kiinteistö sijaitsee ranta-alueella) sekä
8. rakennuspaikka tukeutuu kyläasutukseen ja sen läheisyydessä sijaitsee ennestään useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja.

Poikkeamishakemuksen yhteydessä esitettävien suunnitelmien tulee sisältää lupaharkinnan kannalta tarkoituksenmukaiset tiedot. Suunnitelmissa tulee ilmetä miten rakennuspaikka täyttää vakituisen asumisen vaatimukset (YM asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä).

RAKENNUSLUVAN MYÖNTÄMISEN EDELLYTYKSET

Vapaa-ajan asuinrakennukset ovat saaneet ja saavat merkittäviä vapautuksia rakennusten teknisistä vaatimuksista verrattuna vakituisiin asuinrakennuksiin. Käyttötarkoituksen muutoksissa lähtötasona pidetään rakentamisajankohdan asuinrakennuksia koskevia säännöksiä. Mikäli hankkeelle ei ole tarvinnut hakea poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua, arvioidaan rakennuspaikan soveltuvuus rakennuslupaharkinnan yhteydessä (MRL 135–136 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a—117 g:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Olennaiset tekniset vaatimukset ovat:

1. Rakenteiden lujuus ja vakaus (MRL 117 a §)
2. Paloturvallisuus (MRL 117 b §)
3. Terveellisyys (MRL 117 c §)
4. Käyttöturvallisuus (MRL 117 d §)
5. Esteettömyys (MRL 117 e §)
6. Meluntorjunta ja ääniolosuhteet (MRL 117 f §)
7. Energiatehokkuus (MRL 117 g §)

Käyttötarkoituksen muutoksessa tulee ottaa huomioon myös asuntosuunnittelua koskevat määräykset.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi

(pääsuunnittelija täyttää)

Rakennuspaikkaa koskevat arviointikriteerit

Menettelytapa	Kyllä	Ei	Rakennusvalvonta täyttää
Vaatii suunnittelutarveratkaisun (MRL 16 §, 137 §)			
Vaatii poikkeamisluvan (MRL 171 §)			
Sijaitsee ranta-asemakaava-alueella eli edellyttää kaavamutosta			
Voidaan käsitellä suoraan rakennusluvalla			

Rakennuspaikkaa koskevat edellytykset	Edellytys täyttyy	Rakennusvalvonta täyttää
Ei tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa (MRL 116 §)		
Sijaitsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varrella		
Teiden rakentaminen ja ylläpito ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia		
Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle (MRL 135 §)		
Vedensaannin ja viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia (MRL 136 §)		
Rantaviivan pituus vähintään 35 metriä		
Rakennuspaikan pinta-ala vähintään 3000 m ² tai yleiskaavamääräyksen mukainen		
Rakennusten etäisyydet rantaviivasta sekä rakennusten pinta-alat rakennusjärjestyksen määräysten mukaiset		
Rakennuspaikka tukeutuu kyläasutukseen		
Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee ennestään useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja		