



**YPÄJÄN KUNNAN
RAKENNUSJÄRJESTYS
1.1.2012**

RAKENNUSLAUTAKUNTA

Sisällysluettelo

1.	SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET	3
1.1	SOVELTAMISALA.....	3
1.2	RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN.....	3
1.3	RAKENNUSTAPAOHJEET.....	3
2.	LUPAJÄRJESTELMÄT.....	3
2.1	TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS.....	3
2.2	TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS.....	4
2.3	MENETTELYTAPAMÄÄRÄYKSIÄ.....	6
3.	RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN.....	7
3.1	SIVOITTUMINEN.....	7
3.2	RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN.....	7
3.3	YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA.....	8
3.4	AITAAMINEN.....	9
3.5	PIHA-ALUE / PIHAMAA.....	9
3.6	OSOITEMERKINTÄ.....	10
4.	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....	10
4.1	RAKENNUSPAIKKA.....	10
4.2	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ.....	11
5.	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE.....	11
5.1	RAKENTAMISEN SIVOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA.....	11
5.2	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA.....	12
6.	SUUNNITTELUTARVEALUE.....	12
7.	VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN.....	12
8.	HYVÄ RAKENTAMISTAPA.....	12
8.1	YLEISMÄÄRÄYKSET.....	12
8.2	VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT RAKENNETUN YMPÄRISTÖN JA MAISEMAN ALUEET SEKÄ RAKENNUSKANNAN INVENTOINTI.....	13
9.	RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT.....	13
10.	JÄTEHUOLTO.....	13
11.	ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA.....	13
11.1	MELUALUEET.....	13
11.2	RADONHAITTA.....	14
12.	MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN, VÄHÄISET KORJAUKSET JA TÄYDENNYKSET.....	14
12.1	MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN.....	14
12.2	MÄÄRÄYSTEN VÄHÄISET KORJAUKSET JA TÄYDENNYKSET.....	14
12.3	VOIMAANTULO.....	14

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 SOVELTAMISALA

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

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rakennuslautakunta.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään kunnan teknisen toimen johtosäännössä.

1.3 RAKENNUSTAPAOHJEET

Rakennuslautakunta 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 kestäväää rakentamista.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Asemakaavan ulkopuolella

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan, rakennusalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen tai yritystoiminnan (y-tunnus) harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön enintään 50 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.

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, ranta-alue
- Alue 3 = Muut alueet kunnassa

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA	X		
ILMOITUS TEHTÄVÄ	O		
Toimenpide:	Kunnan osa-alue		
	1	2	3
1) Rakennelma (rakentaminen)			
- katos, enintään 20 m ²	O	O	-
- katos yli 20 – 100 m ²	X	X	O
- katos > 100 m ² vaatii rakennusluvan			
- vaja, grilli-, huvimaja tai vastaava, 10 - 19 m ²	O	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
- yleisötelta 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 50 - 200 m ³	O	O	O
- varastointisäiliö > 200 m ³	X	X	X
- hiihtohissi	X	X	X
- muistomerkki	O	O	O
- ympäristöaideteos	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 enintään 200 m ³	X	X	X
- rakennettavaa hormia tai rakenteellisia muutoksia edellyttävän tulisijan rakentaminen vaatii rakennusluvan			
5) Vesirajalaite (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
- kattomuodon muuttaminen	X	X	X
- katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	-	-	-
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todetut rakennukset	O	O	O
- ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen	O	O	O
- ulkoverhouksen väriytyksen muuttaminen	-	-	-
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todetut rakennukset	O	O	O
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	-	-	-
- ikkunajaon muuttaminen	O	O	-
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todetut rakennukset	O	O	O

- ilmalämpöpumpun tai vastaavan teknisen laitteen sijoittaminen rakennuksen julkisivuun	-	-	-
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	-	-	-
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) Lämmitysjärjestelmät			
- maalämmön keruu putkiston sijoittaminen	X	X	X
12) Huoneistojärjestelyt			
- asuinhuoneiston jakaminen tai yhdistäminen	X	X	X

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 vaikeuttaa pelastustoimintaa tai muuta asianmukaista tienkäyttöä. Eivätkä ne saa aiheuttaa palon leviämisen vaaraa muihin samalla tai toisella rakennuspaikalla oleviin rakennelmiin tai rakennuksiin.

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 etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin sallia, että rakennus, rakennelma tai 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 tai liikenneturvaa vaarantavaa aitaa tai muuta pysyvää laitetta ei saa rakentaa yksityisen tien tai sen osan varrelle lähemmäksi kuin 12 metriä tien keskiviivasta.

Maalämmön keruujärjestelmien suositeltavat minimietäisyysvaatimukset ja muuta opastavaa tietoa löytyvät Suomen ympäristökeskuksen julkaisemasta ympäristöoppaasta (Ympäristöopas, Lämpökaivo, Maalämmön hyödyntäminen pientaloissa).

Jätekatokset ja muut palovaaralliset rakennelmat on sijoitettava siten, että palon leviäminen niistä muihin rakennuksiin tai rakennelmiin on estetty. Etäisyyttä voidaan pienentää tehokkaan palo-osastoinnin avulla.

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 merkittävillä 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 erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne.

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

Oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on uudisrakentamisen, lisärakentamisen ja uudestaan rakentamisen sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värikyksen 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 jätehuoltoa varten järjestettynä siten, ettei ympäristön viihtyvyys vähene.

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

Ympäristön valvonta

Kunnan rakennuslautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämääränsä ajankohtina.

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

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja – haltijoille rakennuslautakunnan 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. Aidan tulee sijaita ja olla huollettavissa vähintään 0,6 metriä rakennustontin tai – paikan rajan omalla puolella.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei 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. 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.

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 pelastustiet sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on merkittävä ja säilytettävä ajokelpoisina ympäri vuoden.

Maanalaiset johdot ja rakenteet ja ilmajohdot

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat ilmajohdot, maanalaiset johdot, kaapelit ja muut rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja otettava huomioon 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 pimeään aikaan 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

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m², ellei oikeusvaikutteinen kaava muuta määrää.

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.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

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 antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilatalouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

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 SIJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

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

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 yleiskaavassa. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään. Suunnittelutarveratkaisun tekee rakennuslautakunta.

Suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta on pyydettävä kaavoituksesta vastaavan viranomaisen, kunnanhallituksen lausunto.

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Talousveden tulee täyttää sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen mukaiset laatuvaatimukset ja siitä on tehtävä asetuksen mukaiset valvontatutkimukset.

Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittelystä on annettu määräykset Ypäjän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

8.1 YLEISMÄÄRÄYKSET

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

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

8.2 VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT RAKENNETUN YMPÄRISTÖN JA MAISEMAN ALUEET SEKÄ RAKENNUSKANNAN INVENTOINTI

Rakentamisessa ja sen ohjaamisessa on huomioitava rakennettavan alueen mahdollinen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai maisema-alueeseen. Rakentaminen tällaisilla alueilla ei saa vaarantaa alueen luonnetta ja ominaispiirteitä.

Rakennuskannan inventoinnit on rakentamisessa ja sen ohjaamisessa huomioitava siten, etteivät korjaustoimenpiteet heikennä rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa.

Rakentamista suunniteltaessa on otettava huomioon muinaismuistolain rauhoittamat kiinteät muinaisjäännökset.

9. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

Rakennushankkeeseen ryhtyvän, jättäessään rakennuslupahakemuksen, on tiedotettava hankkeesta rakennuspaikalla.

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 Ypäjän 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 ylitä 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.

12. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN, VÄHÄISET KORJAUKSET JA TÄYDENNYKSET

12.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

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

Rakennusluvasta päättävä viranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei poikkeaminen merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

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 Ypäjän kunnanhallituksen lausunto.

12.2 MÄÄRÄYSTEN VÄHÄISET KORJAUKSET JA TÄYDENNYKSET

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

12.3 VOIMAANTULO

Tämän rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 15.11.2011 § 29. Rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2012.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Ypäjän kunnan 5.2.2002 § 4 hyväksytty rakennusjärjestys.