RAKENNUSJÄRJESTYS-EHDOTUS

Hyväksytty:
Kunnanvaltuusto . .2022 §

Sisällys

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET 4
1.1 TAVOITE 4
1.2 SOVELTAMISALA 4
1.3 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN 4
1.4 RAKENNUSTAPAOHJEET 4
2. LUPAJÄRJESTELMÄT 4
2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS 4
2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS 5
2.3 MENETTELYTAPAMÄÄRÄYKSIÄ 9
3. RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN 9
3.1 SIJOITTUMINEN 9
3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN 10
3.3 RAKENNUSPAIKAN KUIVANAPITO JA HULEVESIEN JOHTAMINEN 10
3.4 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA 11
3.5 AITAAMINEN 12
3.6 PIHA-ALUE / PIHAMAA 13
3.7 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN, RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA JA PERUSTAMINEN 14
3.8 OSOITEMERKINTÄ 15
4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA 15
4.1 RAKENNUSPAIKKA 15
4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ 16
5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE 16
5.1 RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA 17
5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA 17
5.3 VAPAA-AJANASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS VAKITUISEEN ASUMISEEN RANTA-ALUEELLA 18
6. SUUNNITTELUTARVEALUE 18
7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN 19
8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA 19
8.1 YLEISMÄÄRÄYKSET 19
8.2 RAKENTAMINEN ARVOKKAASSA KULTTUURIYMPÄRISTÖSSÄ 19
9. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT 20
10. JÄTEHUOLTO 20
11. ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA 21
11.1 MELUALUEET 21
11.2 RADONHAITTA 21
11.3 MUINAISMUISTOLAIN SUOJELEMAT KOHTEET 21
11.4 POHJAVESIALUEET 21

12. JOKIOISTEN VARALASKUPAIKAN SIJAINNISTA JOHTUVAT RAKENTAMISRAJOITTEET (Forssa, Jokioinen, Humppila) 22
13. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN, VÄHÄISET KORJAUKSET JA TÄYDENNYKSET 22
13.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN 22
13.2 MÄÄRÄYSTEN VÄHÄISET KORJAUKSET JA TÄYDENNYKSET 22
13.3 VOIMAANTULO 22

LIITTEET

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ LIITE 1
VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ MAISEMA-ALUE LIITE 2
MAAKUNNALISESTI ARVOKKAAT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT LIITE 3
YPÄJÄN KUNNAN POHJAVESIALUEET LIITE 4

1. 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 Ypäjän kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, ranta-asemakaavassa tai rakentamisen asetuksissa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

1.3 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on lupajaosto.
Päätösvallan siirtämisestä määrätään kunnan hallintosäännössä.

1.4 RAKENNUSTAPAOHJEET

Lupajaosto 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

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan, enintään 20 m^2:n suuruisen muun lämpöeristämättömän ja vesipisteettömän talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä. (MRA 61 §)
Ilmoitusmenettelyä voidaan käyttää vain yhteen erilliseen talousrakennukseen/rakennuspaikka.

2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126a §: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**) Erillinen yksikerroksinen rakennelma (rakentaminen**)			
- katos10- 20 m^2 - katos > 20 – 100 m^2 - katos > 100 m^2 vaatii rakennusluvan - leikkimökki, enintään 6 m2 (sisäkorkeus max 1900 mm)	O X -	O X -	- X -
- vaja, grilli-, huvimaja tai vastaava, enintään 10-*20* m^2	X	X	O
- kioski (tilapäinen)	X	X	X
- käymälä (kompostoiva)	-	-	-
- käymälä (vesi-WC)	X	X	X
- esiintymislava, pysyvä	X	X	X
- 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 yli 1000 m^2	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**) Erillislaite (rakentaminen**)			
- masto, (15 – 60 m)	X	X	X
- piippu, yli 15 m	X	X	X
- varastointisäiliö < 200 m^3 - varastointisäiliö > 200 m^3	O X	O X	O X
- hiihtohissi	X	X	X
- muistomerkki	O	O	O
- ympäristötaideteos	O	O	O
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	O	O	O
- suurehko masto tai antenni	X	X	X
- tuulivoimala, napakorkeus < 20 m - tuulivoimala, napakorkeus > 20 m vaatii rakennusluvan	X	X	X
- puistomuuntamo	X	X	O
- lantavarasto / lietesäiliö enintään 200 m^3	X	Ei sallittu	X
- kylpytynnyri, hormillinen (kun hormi yli vähintään 4 metriä omista rakennuksista ja kiinteistön rajoista) - em. kylpytynnyrin etäisyydet < 4 metriä tai poiketen valmistajan ohjeesta edellyttää rakennuslupaa	-	-	-
5) **Vesirajalaite (rakentaminen**)			
- suurehko laituri >15m^2, tai yli 10 m pitkä rantaviivasta	O	O	O
- Muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X	X	X
- rakennettavat lammet, uima-altaat	O	O	-
6) **Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen**)			
- Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X	X	X

7) **Julkisivutoimenpide**			
- valokatteisen terassin rakentaminen, olemassa olevan terassin seinien lasittaminen, enintään 10 m2 (yhden huoneiston asuinrakennukset) - kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde	- X	- X	- X
- valokatteisen terassin rakentaminen, > 10 m2 (enintään yhden huoneiston asuinrakennukset) - kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde	O X	O X	O X
- valokatteisen terassin rakentaminen/ terassin seinien lasittaminen (pari-, luhti-, rivi- ja kerrostalot)	X	X	X
- rakennuksen julkisivun muuttaminen - kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde	O X	O X	O X
- kattomuodon muuttaminen	X	X	X
- katteen tai sen värityksen muuttaminen - kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde	O X	O X	- X
- ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen - kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde	O X	O X	O X
- ulkoverhouksen värityksen muuttaminen - kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde	O X	O X	- X
-katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen - kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde	O X	- X	- X
- ikkunajaon muuttaminen - kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde	O X	O X	O X
- ikkunoiden uusiminen, kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde	X	X	X
- ilmalämpöpumpun tai vastaavan teknisen laitteen sijoittaminen rakennuksen julkisivuun, kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde	X	X	X
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	-	-
9) **Aitaaminen (rakentaminen)**			
- Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä yli 1,2 m korkea aita tai aidan / kadun / tontin reunusmuuri	O	O	-
- kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai kulttuuriympäristö	O	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**			
- energiakaivon ja maalämpöputkiston sijoittaminen	X	X	X
- aurinkopaneelien asentamien -kaupunkikuvallinen merkitys/ kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde	X	X	X
- tulisijan ja hormin rakentaminen olemassa olevaan rakennukseen edellyttää rakennusluvan hakemista (MRL 125 § 3 momentti			

1-10 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan.
Kohdan 1 rakennelman rakentamisen lupamenettelyä, noudatetaan olemassa olevalla rakennuspaikalla. Toimenpideilmoituksella käsiteltävän vajan tmv. ja katoksen yhdistelmän tulee olla pohjapinta-alaltaan enintään 20 m^2.

Palo-osastointia (sisäistä tai ulkoista) vaativan rakennelman rakentaminen vaatii rakennusluvan.
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. Rakenteet ja laitteet eivät myöskään saa aiheuttaa palon leviämisen vaaraa muihin tai samalla rakennuspaikalla oleviin rakennuksiin, rakennelmiin, rakenteisiin tai laitteisiin.

Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa on huomioitava sähköturvallisuusmääräykset kuten riittävä etäisyys olemassa olevista jänniteverkoista ja -laitteistoista.

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 SIJOITTUMINEN

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 rakennetaan lähemmäksi rajaa, ei kuitenkaan 2 m lähemmäksi, jos naapuri antaa siihen kirjallisen suostumuksen.

Kaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä. Palovaarallisten rakennusten sijoittelussa on huomioitava palomääräykset.

Rakennuksien, rakennelmien, laitteiden ja muiden toimenpiteiden etäisyydestä maanteihin säädetään erikseen laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä (44 - 46 §). Sijoittamisessa tulee huomioida mm. maantien suoja- ja näkemäalue.
https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20050503 .

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

Jätekatokset ja muut palovaaralliset rakennelmat on sijoitettava siten, että palon leviäminen niistä muihin rakennuksiin tai rakennelmiin on estetty. Tarvittaessa etäisyyttä voidaan pienentää rakenteellisin keinoin kuten 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 säilyy.

Avoimille alueille rakentamista on vältettävä.

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

Rakentamisessa on 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 -väritykseen.

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, värityksen 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 RAKENNUSPAIKAN KUIVANAPITO JA HULEVESIEN JOHTAMINEN

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien eli rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennusten katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisvesien sekä perustusten kuivatusvesien hallinnasta.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä lupaviranomainen edellyttää suunnitelmia tai selvityksiä hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

Hulevesien johtaminen on toteutettava siten, ettei luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa naapurille.

Hulevesien johtamisesta maanteiden sivuojiin, tulee olla tienpitäjän suostumus. Lähtökohtaisesti tienpitoviranomainen suhtautuu kielteisesti hulevesien johtamisesta maanteiden sivuojiin.

Tonttien hulevedet on maaperäolosuhteiden niin salliessa ensisijaisesti imeytettävä tontilla jollei siitä aiheudu oman tontin tai lähialueen / korttelialueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu.

Mikäli tontin maaperä on sellainen, että imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevedet johtaa järjestelmän haltijan suostumuksella viivytysrakenteen kautta yleiseen sadevesiviemäriin tai avo-ojajärjestelmään siten että huippuvirtaamat tasaantuvat, maa-aineksen ja epäpuhtauksien huuhtoutuminen vesien mukana vähenee ja hulevedet voidaan koota koko rakennuspaikalta yhteen purkupaikkaan tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Asemakaava-alueen ulkopuolella vedet johdetaan siten, että veden kulkusuuntaa ei saa muuttaa tilanteesta ennen rakentamista ilman naapureiden suostumusta vesilain säädökset huomioiden.

Liikenteeseen ja ajoneuvojen pysäköintiin (esim. pysäköintialueet) käytettäviltä alueilta kertyvien vesien osalta on huolehdittava tarvittavista öljyn-/hiekanerotinratkaisuista. Luokitelluilla pohjavesialueilla on lisäksi varmistettava pohjaveden suojelua koskevien muiden määräysten aiheuttamat vaatimukset hulevesien käsittelylle.

Rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävä osa tulee jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella lukuun ottamatta osia, jotka ovat välttämättömiä ajoneuvoliikenteen järjestämiseksi.

Mikäli tontilla olemassa olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, toimenpide ei saa heikentää oman tontin eikä toiselle kuuluvan alueen kuivatusmahdollisuuksia.

3.4 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 lupajaosto suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

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

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

3.5 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, etäisyys rajaan tulee olla vähintään 60 cm. 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, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä.

Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää hakemuksesta rakennusvalvontaviranomainen.

Asuntorakentamiseen liittyvien tonttien ympärille rakennettavan muun kuin pensasaidan korkeus saa olla enintään 1,2 metriä, paitsi, jos maastollisista tai maankäytöllisistä syistä johtuen korkeamman aidan rakentaminen on perusteltua.

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.

3.6 PIHA-ALUE / PIHAMAA

Pihamaan korkeusasema

Kiinteistön korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunniteltuihin ympäristön korkeusasemiin. 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. Maanpinnan korkeusaseman muuttaminen, tontin tasaus tai luiskaus on esitettävä asemapiirustuksessa. Luiskaamista tontin rajalla ei saa tehdä ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa jyrkemmäksi kuin 1:3.

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.

Pelastuslaitoksen ohjeiden (pelastustieohje) mukainen tontin/rakennuspaikan pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina ympäri vuoden. Pelastustiet on esitettävä asemapiirustuksessa 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 selvitettävä ja otettava huomioon etäisyys vaatimukset.

3.7 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN, RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA JA PERUSTAMINEN

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, se saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1) rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1 metrin

2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1 metrin ja

3) sisäänkäyntikatokset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan

Ylityksestä ei saa aiheutua kadun käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä johtoverkostolle haittaa.

Rakennusosan alapinnan ja jalkakäytävän välin on oltava vähintään 3,2 metriä ja kadun ajoradan kohdalla välin on oltava vähintään 4,5 metriä.

Asemakaavassa määrätyn rakennusalan ylittäminen

Rakennus saa erityistä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan yli seuraavasti:

1) rakennuksen perusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan,

2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan

3) ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset laitteet, invaluiskat ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa ympäristölle tai tontin naapureille.
Myynti-, tiedotus-, mainos-, ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- tai ovimarkiisia, terassin aurinko- ja sadesuojaa tai muuta vastaava 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 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,5 metriä ajoradan osalla.
2) laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä eikä olla häiritsevä,
3) laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön ja
4) laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi

Milloin ikkuna- tai ovimarkiisi taikka terassin aurinko- tai sadesuoja on helposti nostettava, markiisi saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Markiisin alimman kohdan ja maanpinnan välillä on oltava vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,5 metriä ajoradan osalla.

Irralliset mainoslaitteet on asetettava katu- tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä tai ole pysäköinnin esteenä. Mainoslaitteet on poistettava liikkeen aukioloajan jälkeen.

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

Mainoksia ei saa sijoittaa ikkunalasin ulkopintaan eivätkä ne saa estää luonnonvalon pääsyä huoneeseen eikä rumentaa rakennusta tai kaupunkikuvaa.

3.8 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 sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Kuntaliiton ”Kunnan osoitejärjestelmä ohjeen ja suosituksen 2020” mukaisesti suositellaan käytettävän; Valkoisen tai vaalean harmaan taustan ollessa vähintään 150 mm korkea, vähintään 100 mm korkuisia, mustan värisiä, Helvetica Medium pienaakkosia. 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.

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.

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.

Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 25 m^2.

Sen estämättä, mitä edellä tässä kohdassa on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen 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§).

5.1 RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

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

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 25 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 m^2, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

Grilli- ja huvimajan etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, rakennuspaikan on täytettävä kohdan 4.1 määräykset rakennuspaikasta.

Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 280 m2. Mikäli olemassa oleva rakennuspaikka on pienempi kuin kohdassa 6.1 määritetty 3000 m2, rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, ei kuitenkaan enempää kuin 280 m2.

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen asuinrakennus, jonka suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 180 m2 ja kerrosten lukumäärä enintään 2.

Rantaviivan pituuden rakennuspaikalla tulee olla vähintään 40 m.

Mikäli olemassa olevaa asuinrakennusta, jonka etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on pienempi kuin kohdassa 7.1 esitetty, laajennetaan, saa sen yhteenlaskettu kerrosala laajennuksen jälkeen olla enintään 100m2.

Rakennuspaikalle, samaan pihapiiriin, saa rakentaa yhden kerrosalaltaan enintään 20 m2:n vierasmajan. Vierasmaja on talousrakennus. Vierasmajaan ei saa sisustaa keittiötä, keittokomeroa, pesu-, sauna-, wc-, tai muita käymälätiloja eikä tulisijaa.

Lisäksi rantarakennuspaikalle saa rakentaa yhden kevytrakenteisen maalattiaisen venevajan, joka on enintään 20 m^2. Venevajan tulee olla lautavuorattu, kevyellä perustuksella perustettu (pilari, ruuvi, kivi, tmv.). Venevajan, rannanpuoleisesta päädyssä maasta mitattuna, sisäkorkeus räystään puoleisilta ulkoseinälinjoilta (tasakerta) mitattuna saa olla enintään 2,5 m. Venevajan etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja/tai rannan puoleisesta rajasta tulee olla vähintään 2 metriä. Rakentamisen suunnittelussa rantaetäisyyttä määritettäessä tulee huomioida ympäristöolosuhteet, esim. perustamissyvyys, tulvien ja jäiden vaikutukset.

Rantarakennuspaikalla rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 rakennusta (esim. asuinrakennus, rantasauna, vierasmaja, varasto/autokatos, savusauna) ellei ranta-asemakaava toisin määrää.

5.3 VAPAA-AJANASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS VAKITUISEEN ASUMISEEN RANTA-ALUEELLA

Rakentaminen ranta-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa, ranta-asemaakaavaa tai oikeusvaikutteista rantaosayleiskaavaa (MRL 72 §). Poikkeamislupamenettelystä ja sen edellytyksistä säädetään tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä.

Haettaessa poikkeamislupaa muutos ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta ja rakennuspaikan on muutenkin täytettävä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Edellytyksenä rakennuspaikan muodostumiselle on, että rakennuspaikka on aikaisemmin ollut vakituiseen asumiseen käytetty tai sen tulee tukeutua olemassa olevaan kyläasutukseen ja olemassa oleviin palveluihin.

Jätevesiverkoston liittymisvelvollisuus koskee kiinteistöjä, jotka sijaitsevat vesilaitoksen jätevesiverkoston toiminta-alueella. Myös ne rakennukset tulee liittää viemäriverkostoon, mikäli tällainen alueella on olemassa.

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. Suunnittelutarvealueeksi kutsutaan asemakaavan ulkopuolista aluetta, jonne on muodostunut tiheä rakennuskanta tai rakennuspaineen vuoksi olisi tarve rakentamista ohjaavalle kaavoitukselle. Haja-asutusalueella jossa, rakentamispaine on vähäistä, on ilmeistä, että suunnittelutarveratkaisua ei tarvita. Suunnittelutarveratkaisun tekee lupajaosto, lukuun ottamatta

enintään kaksihuoneistoa asuintarkoitukseen käsittävät kohteet, jotka tekee rakennustarkastaja.

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Talousveden riittävyys

Kiinteistön talousveden laadusta ja riittävyydestä tulee tarvittaessa antaa selvitys ennen rakennusluvan myöntämistä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin vesihuoltolain (119/2001) mukaisesti.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää kiinteistölle vapautuksen vesijohtoverkostoon ja/ tai jätevesiviemäriverkostoon liittymisvelvollisuudesta vesihuoltolaissa säädetyin perustein.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolisilla alueilla rakennusluvan hakijan tulee esittää suunnitelma rakennuksen talousvesi- ja jätevesijärjestelyistä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Kiinteistökohtaisen järjestelmän rakentaminen ja muuttaminen edellyttää toimenpidelupaa.

Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittelystä on annettu määräykset Ypäjän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

Jätevesijärjestelmä tulee sijoittaa siten että se on huolettavissa ja sen toimivuus tarvittaessa valvottavissa.

8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

8.1 YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakentamisessa on noudatettava hyvää rakentamistapaa. Uudisrakennuksissa tämä tarkoittaa rakennuksen huolellista sovittamista maisemaan ja 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 johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen tai heikentää suojeltavan rakennuksen rakennushistoriallista arvoa.

8.2 RAKENTAMINEN ARVOKKAASSA KULTTUURIYMPÄRISTÖSSÄ

Rakentamisessa ja sen ohjaamisessa on huomioitava rakennettavan alueen mahdollinen kuuluminen valtioneuvoston päätösten mukaiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai maisema-alueeseen.

Rakentaminen tai rakennusten purkaminen tällaisilla alueilla ei saa vaarantaa alueen luonnetta ja ominaispiirteitä. Alueille sijoittuvista rakennuslupasuunnitelmista, sekä sellaisista purkamislupahakemuksista, jotka koskevat kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennusta, on tarvittaessa pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöalue (RKY) on esitetty liitekartassa (Liite 1). Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on esitetty liitekartassa (Liite 2).

Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ilmenevät tarkemmin Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 selvityksestä ”Kanta-Hämeen maakunnalliset arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt”. (Liite 3)

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

Ajantasaista tietoa kohteista ja niiden kulttuurihistoriallisista arvoista saa Kanta-Hämeen alueellisesta vastuumuseosta sekä Museoviraston ylläpitämästä kulttuuriympäristön palveluikkunasta http://www.kyppi.fi/.

9. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tiedotettava asemakaava-alueella 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.

Rakennusmateriaalit ja -tarvikkeet on suojattava kastumiselta ja pidettävä kuivana kuljetusten ja työmaavarastoinnin aikana. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa pyytää esittämään kosteuden hallintasuunnitelman ja kosteusmittauspöytäkirjan.

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 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 MUINAISMUISTOLAIN SUOJELEMAT KOHTEET

Rakentamista ja maisemaa tai ympäristöä muuttavaa toimenpidettä suunniteltaessa on otettava huomioon arkeologisen kulttuuriperinnön ja muinaismuistolain rauhoittamat kiinteät muinaisjäännökset, eikä toimenpiteet saa vaarantaa kohteita ja niiden säilymistä. Kiinteät muinaismuistojäännökset ovat muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja ja suunniteltaessa rakentamista muinaisjäännösalueilla tai niiden välittömään läheisyyteen on hankkeista oltava yhteydessä Kanta-Hämeen alueelliseen vastuumuseoon. Suojellut muinaismuistoalueet ja muinaisjäännökset on esitetty Museoviraston ylläpitämässä muinaismuistorekisterissä osoitteessa http://www.kyppi.fi/ .

Mikäli rakennuspaikalta löytyy ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäännös, se on rauhoitettu, vaikkei sitä olisi muinaisjäännösluettelossa tai rekisterissä. Tällöin rakennushankkeeseen ryhtyvän on keskeytettävä työ ja otettava välittömästi yhteys museoviranomaiseen.

11.4 POHJAVESIALUEET

Pohjavesialueille rakennettaessa on huomioitava se, mitä on määrätty ympäristönsuojelumääräyksissä. Pohjavesialueet on esitetty liitekartassa (Liite 4). Tarkemmin pohjavesialueen rajoja pääsee tarkastelemaan Paikkatietoikkuna-portaalissa: https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/.

Maanrakennustöitä liitteissä esitetyillä pohjavesialueilla, pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseksi, on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pohjaveden ylimmän pinnan ja kaivuupinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöainesten on oltava puhtaita, laadultaan täyttöön soveltuvia maa-aineksia.

12. JOKIOISTEN VARALASKUPAIKAN SIJAINNISTA JOHTUVAT RAKENTAMISRAJOITTEET (Forssa, Jokioinen, Humppila)

Koskee vain Forssan kaupunkia, Jokioisten ja Humppilan kuntaa.

13. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN, VÄHÄISET KORJAUKSET JA TÄYDENNYKSET

13.1 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 Ypäjän kunnanhallituksen lausunto.

13.2 MÄÄRÄYSTEN VÄHÄISET KORJAUKSET JA TÄYDENNYKSET

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

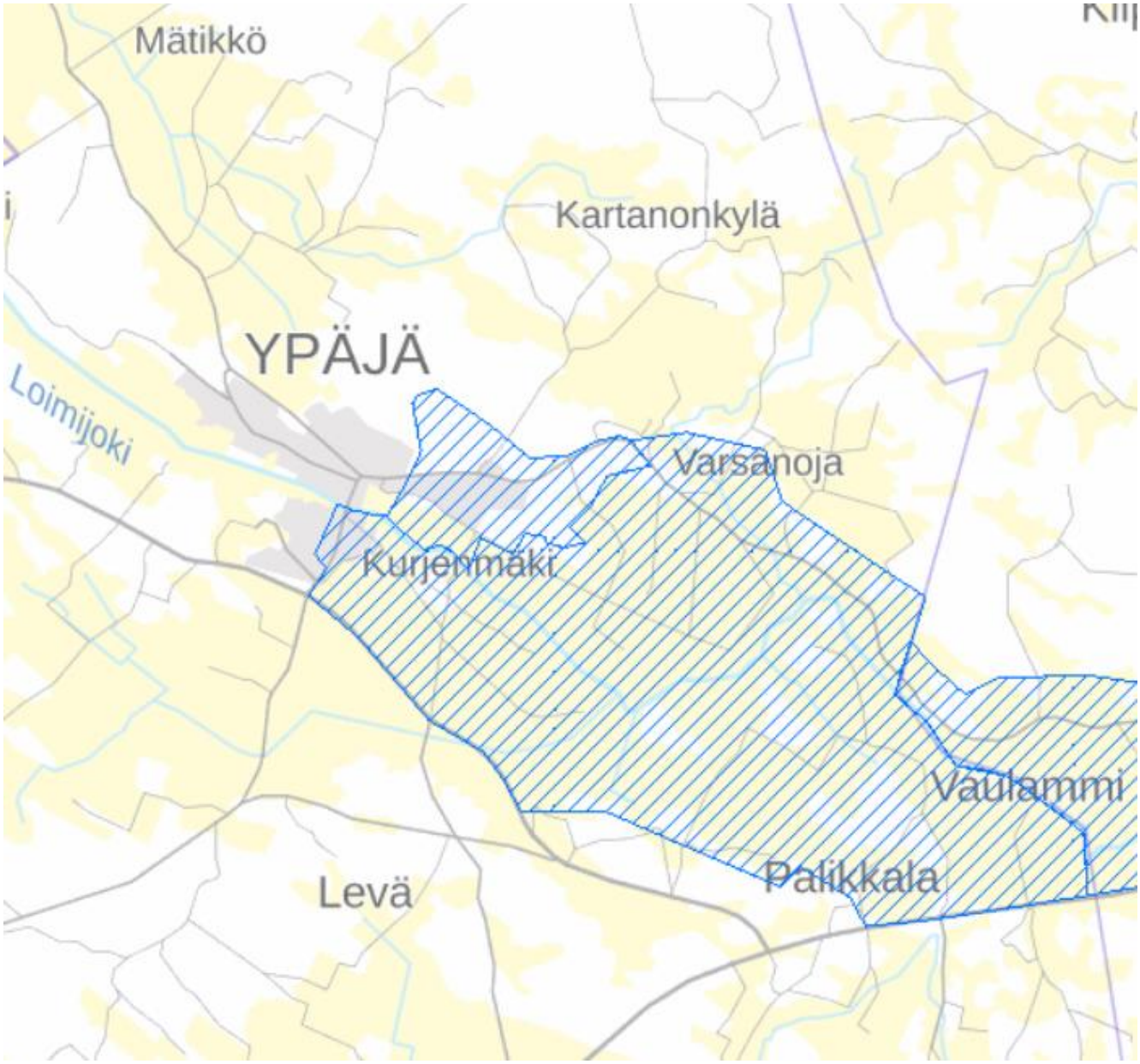
13.3 VOIMAANTULO

Tämän rakennusjärjestyksen on valtuusto hyväksynyt . .2022.
Rakennusjärjestys tulee voimaan . .2022.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Ypäjän kunnan rakennusjärjestys (kvalt 15.11.2011 § 29).

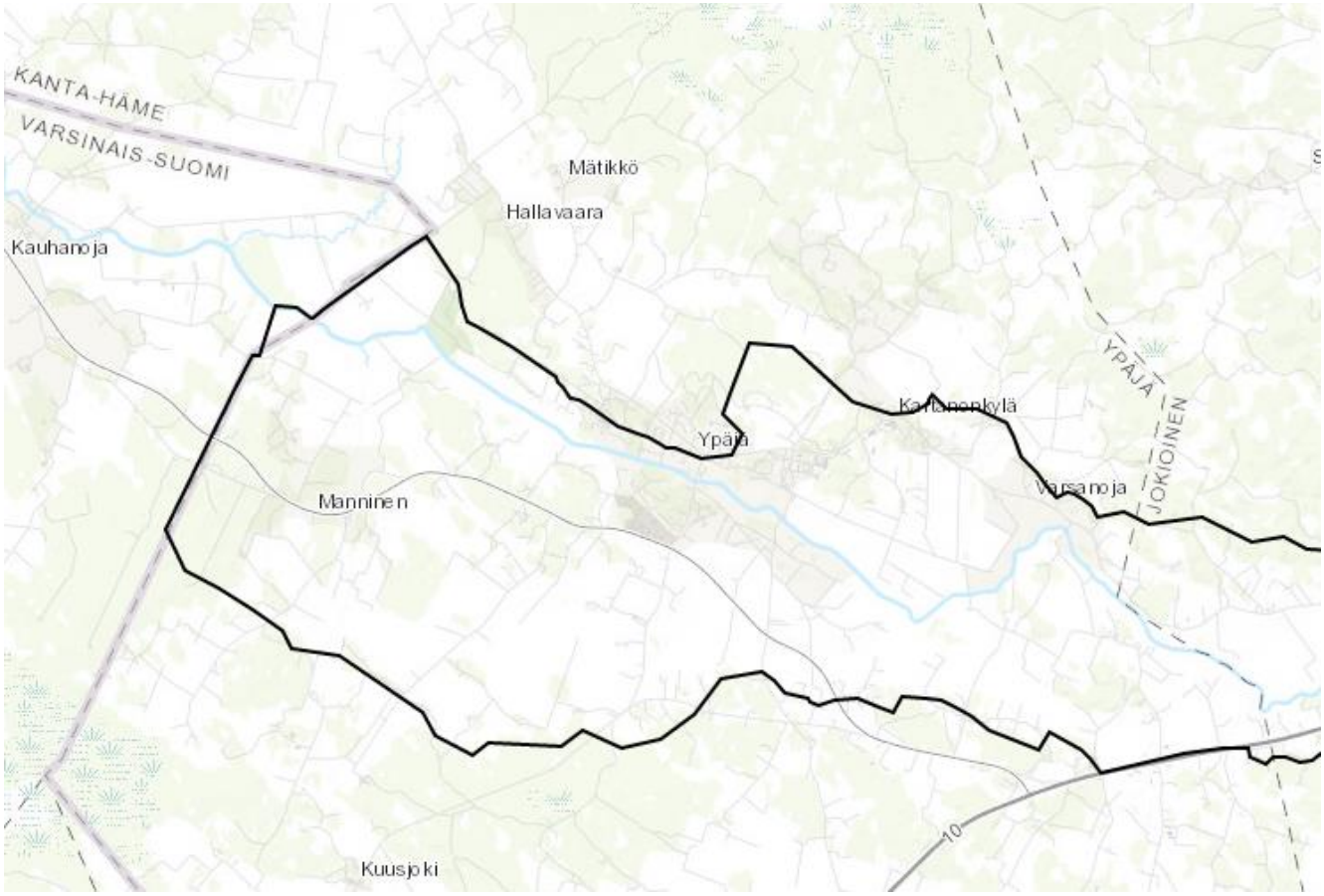
LIITE 1

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄ-RISTÖ (RKY)



LIITE 2

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE (18.11.2021).

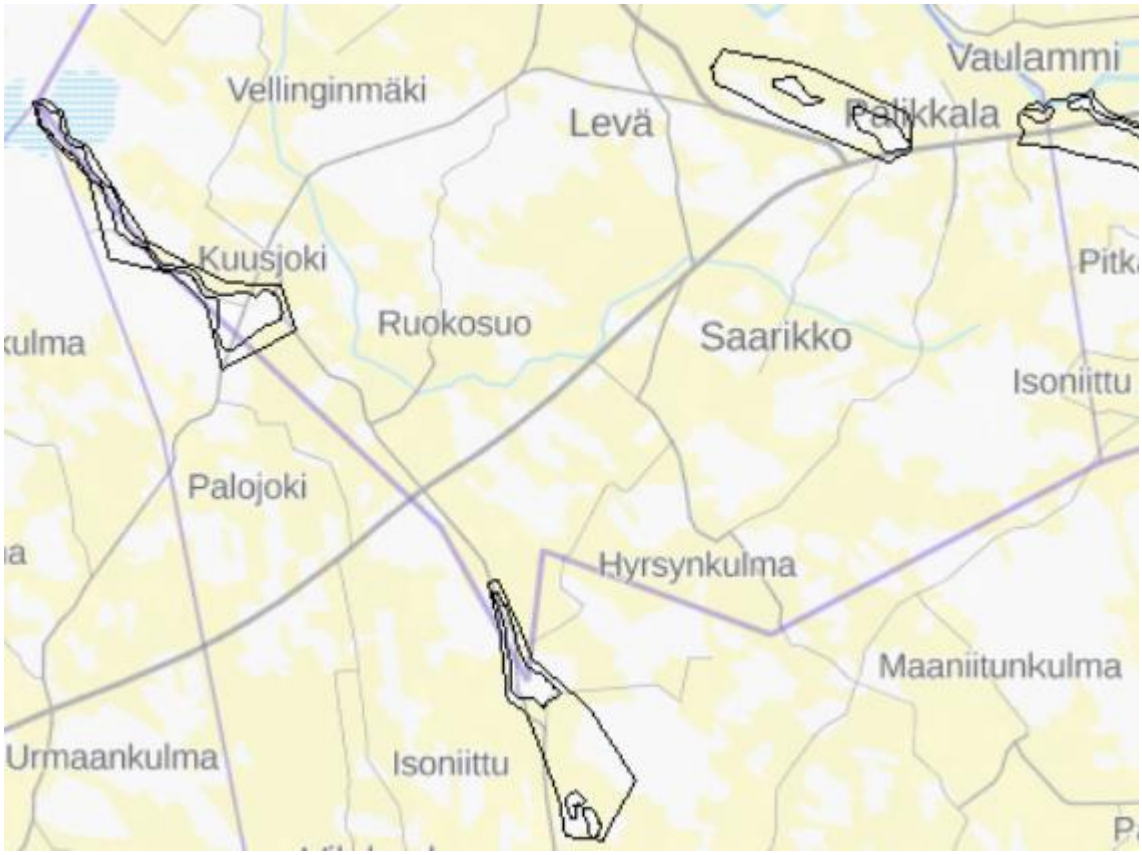


LIITE 3

MAAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT

Ypäjä

1 Kirkonkylä (Perttula)
2 Ypäjän kirkko
3 Kunnantalon ympäristö
4 Entinen Perttulan kansakoulu
5 Ypäjän kotiseutumuseo
6 Entinen pappila
7 Jaakkola
8 Manninen
9 Ypäjänkylä ja asemanseutu
10 Sorri
11 Katinhännän alue
12 Hyrsynkulman kulttuurimaisema

LIITE 4

POHJAVESIALUEET