

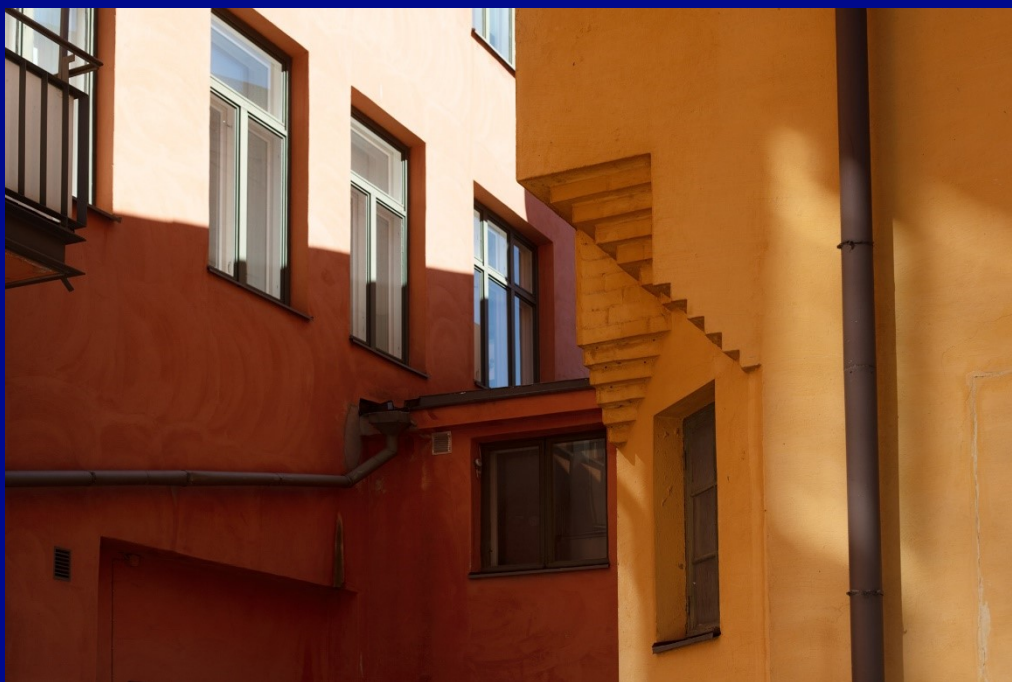
V A A S A .

RAKENNUSJÄRJESTYS

LUONNOS



Kaupunginvaltuuston hyväksymä xx.xx.2025
Astuu voimaan xx.xx.2025



VAASAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS, LUONNOS 29.01.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1 YLEISTÄ	6
1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	6
1.2 Rakennustapaohjeet	6
1.3 Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot	6
1.4 Määritelmiä	6
2 HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO	7
2.1 Hyvä rakentamistapa	7
2.2 Rakennusten hoito ja kunnossapito	7
2.3 Rakennetun ympäristön hoito ja kunnossapito	8
2.4. Varastointi	8
3 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS	9
3.1 Kaikilla rakennuspaikoilla luvanvaraiset toimenpiteet (RakL 42 §, 43a §)	9
3.2 Luvanvaraisuudesta vapautetut kohteet kaikilla rakennuspaikoilla	10
3.3 Maisematyölupa	12
4 RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN JA MÄÄRÄYKSIÄ JOTKA KOSKEVAT KOKO KUNNAN ALUETTA	13
4.1. Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla	13
4.2. Rakennuskohteen korkeusasema	13
4.3 Tontin rajan ylittäminen katualueelle tai muulle yleiselle alueelle	14
4.4 Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen.....	15
4.5 Maanalainen rakentaminen	16
4.6 Osoitteet ja numerointi	16
4.7 Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	17
4.8 Aitaaminen	17

4.9 Pihan rakentaminen, korkeusasema ja istutukset	18
4.10 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt	18
4.11 Autojen pysäköintijärjestelyt rakennuspaikalla.....	19
4.12 Polkupyöräpaikat	20
4.13 Pelastustie ja nostopaikat	20
4.14 Hulevesien käsittely	21
4.15 Jätehuolto	21
4.16 Maalämpökaivot ja lämmönkeruuputkistot	22
5 SUUNNITTELUTARVEALUEET	22
6 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA (EI KOSKE RANTA-ALUEITA)	23
6.1 Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin.....	23
6.2 Rakentamisen määrä	23
6.3 Etäisyys naapurista, yleisestä ja yksityisestä tiestä sekä ojista, puroista ja sähköverkon johdoista	23
6.4 Eläinsuojat ja maatilarakentaminen	24
6.5 Vesihuoltoverkostot asemakaavan ulkopuolisilla alueilla	24
7 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA	25
7.1 Rakentamisen määrä, rakennuspaikan koko	25
7.2 Rakennuksen ja rakennuskohteen sijainti rakennuspaikalla ja etäisyys rantaviivasta (meri, järvet, lammet, joet)	26
7.3. Maa-aineisten ottotoiminnasta syntyneet vesialueet Vähässäkyrössä	26
8 RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA	26
8.1 Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.	26
8.2 Muinaismuistot.....	28
8.3 Sundom ja Söderfjärden (Liite 2a)	28
8.4. Gerby – Västervik (Liite 2b)	28
8.5 Tervajoen ja Merikaarron T-alueet (Liite 2c)	28
8.6 Vähänkyrön joen maisema-alue (Liite 2d)	28

8.7 Pohjavesialueet	28
8.8 Pilaantunut maaperä.....	30
8.9 Happamat sulfaattimaat	30
8.10 Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen	30
8.11 Melun ja värinän huomioiminen.....	31
9 YLEISET ALUEET JA JULKINEN KAUPUNKITILA.....	31
9.1 Myynti- tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit.....	31
9.2 Ikkunamainokset	31
9.3 Valaistut ja itsevalaisevat laitteet	32
9.4 Rakennelmat ja laitteet	32
9.5 Johtojen, mastojen, laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen.....	32
9.6 Katualueen ja muun yleisen alueen kaivaminen, vesialueen ruoppaus	32
9.7 Tapahtuman järjestäminen	33
10 LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA	33
10.1 Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla	33
10.2 Vihertehokkuusmenetelmä	34
11 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	34
11.1 Purkamislupa.....	34
11.2 Purkamisluvan selvitykset ja suunnitelmat.....	35
11.3 Purkamistyön toteutus	35
12 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT.....	35
12.1 Suunnittelijat, työnjohto ja valvojat	35
12.2 Rakennushankkeesta tiedottaminen	36
12.3 Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla.....	36
12.4 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen	36
12.5 Työmaan jätehuolto sekä työmaan purkaminen ja siistiminen	36

13 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA JA POIKKEAMINEN MÄÄRÄYKSISTÄ	36
13.1 Määräysten valvonta	36
13.2 Poikkeaminen määräyksistä	37
14 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO	37
15 LIITTEET.....	37

1 YLEISTÄ

1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Vaasan kaupungin rakennusjärjestyksessä annetaan rakentamista koskevat määräykset, jotka johtuvat paikallisista oloista. Rakennusjärjestys osoittaa kaupungin yleiset tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle. Lisäksi rakennusjärjestys antaa muita säännöksiä täydentävää tietoa rakentajille, suunnittelijoille ja kaupungin asukkaille.

Kaupungissa on noudatettava tätä rakennusjärjестystä ja sen määräyksiä. Rakennusjärjестyksen määräykset täydentävät rakentamisesta ja alueidenkäytöstä säädettyjä lakeja ja asetuksia, lainvoimaisia asemakaavoja sekä oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Lait, asetukset, asemakaavat ja oikeusvaikutteiset yleiskaavat menevät rakennusjärjестyksen määräysten edelle.

Rakentamista ja alueidenkäyttöä ohjaavan lainsäädännön rinnalla sovelletaan myös muuta ympäristölainsäädäntöä, erityisesti arvokkaiden ympäristöjen ja ympäristöhaitta-alueiden osalta (esim. ympäristönsuojelulaki, luonnonsuojelulaki, muinaismuistolaki). Joissakin hankkeissa on tarpeen soveltaa rakennusjärjестyksen rinnalla myös muita paikallisista olosuhteista lähteneitä kunnallisia määräyksiä, kuten ympäristönsuojelumääräykset ja jätehuoltomääräykset.

1.2 Rakennustapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista. Lisäksi on otettava huomioon rakennettu lähiympäristö ja sen historia sekä alueen maisemakuva ja luontosuhteet.

1.3 Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

1.4 Määritelmiä

Rakennuspaikka on alue, jolla rakennus tai rakennukset sijaitsevat, tai joka on osoitettu rakennuksen tai rakennusten sijaintipaikaksi. Yhdellä rakennuspaikalla voi olla yksi tai useampi rakennusala.

Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö.

Tontti on kiinteistö, joka on muodostettu sitovan tonttijaon mukaisesta maa- ja vesialueesta.

Rakennusala on asemakaavassa kaavamerkinnällä rakentamiselle osoitettu, rajoiltaan määrätty korttelin tai tontin osa. Rakennusala voi olla määrätty tai ohjeellinen.

Rakennuskohteella tarkoitetaan rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien

alueiden käytölle (RakL 2 §). Muiden rakennuskohteiden kuin rakennusten osalta noudatetaan soveltuvin osin rakennuksia koskevia määräyksiä.

Rakennus on erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa (RakL 2 §).

Sauna on löylyhuoneellinen rakennus. Saunassa ei saa olla kiinteää ruuanlaittoon tarkoitettua varustusta (hella tai liesi). Saunaa palvelevien tilojen osuus (löylyhuone, pesuhuone, pukeutumistila) rakennuksen huoneistoalasta tulee olla yli 50 %.

Vierasmaja on asuinrakennuksen yhteyteen rakennettu, tilapäiseen yöpymiseen tarkoitettu rakennus. Vierasmajassa ei saa olla kiinteää ruuanlaittoon tarkoitettua varustusta.

Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet alle 5 m² vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Kadunkalusteita ei lueta rakennelmiksi. Rakennelman muodostamaa pinta-alaa ei lasketa rakennusoikeuteen.

Julkinen kaupunkitila

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan aluetta, joka asemakaavassa on määritelty liikenne-, katu-, tori-, puisto- tai virkistysalueeksi. Julkisen kaupunkitilana pidetään lisäksi asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä olevaa aluetta.

2 HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO

2.1 Hyvä rakentamistapa

Rakentamisessa on noudatettava hyvää rakentamistapaa, joka koostuu hyvästä suunnittelusta sekä kestävästä rakenne- ja arkkitehtonisista ratkaisuista. Rakentamisessa on huomioitava ympäristön- ja ilmastonmuutos, Vaasan kaupungin strategian mukaisesti.

Rakennukset on suunniteltava pitkäikäisiksi ja muuntojoustaviksi. Jo rakennuksen suunnittelu- ja toteutusvaiheessa tulee huomioida kiertotalouden mahdollistaminen purkuvaiheessa.

Rakennustyö on toteutettava vahvistettujen suunnitelmien mukaisesti. Rakentamisessa on käytettävä materiaaleja, joiden terveellisyydestä, kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus on otettava huomioon tilavarauksissa. Rakennuksessa käytettävien materiaalien käyttöikä, huollon tarve, uusimisväli ja mahdollinen uusiokäyttö merkitään rakennuksen huoltokirjaan. Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita eikä kunnostamattomia materiaaleja tai rakennusosia.

2.2 Rakennusten hoito ja kunnossapito

Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan. Rakennuksen tekninen ikäänntyminen ei saa aiheuttaa vaaraa asukkaille, käyttäjille eikä sivullisille.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kohteen ominaispiirteet. Korjaaminen ei saa johtaa ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

Rakennuksen julkisivut on pidettävä siistissä kunnossa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot, kuten luvattomat spray -maalilla tehdyt kirjoitukset, on poistettava julkisivuista mahdollisimman pian.

Suojeltua rakennusta koskevat määräykset on esitetty rakennusjärjestyksen kohdassa 8.1 (Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet)

2.3 Rakennetun ympäristön hoito ja kunnossapito

Rakennusten ulkopuolista ympäristöä on pidettävä siistissä kunnossa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

Portit, aidat, tukimuurit, erilaiset rakennelmat sekä maanpinta on pidettävä asianmukaisessa kunnossa. Nämä rakennusten ulkopuoliset rakenteet eivät saa rumentaa ympäristöä, eikä niistä saa aiheutua vaaraa.

2.4. Varastointi

Rakennuspaikkaa ei saa käyttää kohtuutonta häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan autojen, koneiden, laitteiden, veneiden tai tavaroiden ulkovarastointiin.

Puistoja, yleisiä alueita tai rakentamattomia rakennuspaikkoja ei saa käyttää varastointiin, pysäköintiin tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti. Ilman omistajan lupaa näille alueille ei saa viedä puutarhajätettä eikä lunta.

Asuin-, tai asuin- ja liikerakennusta varten tarkoitettua rakennuspaikkaa ei saa käyttää yhdistelmäajoneuvon tai työkoneen eikä useamman kuin 2:n kuorma-auton tai pienehkön työkoneen pitempiaikaiseen pysäköintiin tai säilytykseen. Tätä laajemmat pysäköintijärjestelyt on hyväksyttävä lupa-asiana. Rakennuspaikalla, jonka pinta-ala on alle 1 000 m², on kuorma-autojen ja pienehköjen työkoneiden pysäköintijärjestelyt hyväksyttävä aina lupa-asiana.

Pienehköjen veneiden, asuntoautojen, asuntovaunujen ja muiden vastaavien kulkuneuvojen kausiluonteinen säilyttäminen rakennuspaikalla on sallittua. Tämä on toteutettava niin, ettei säilytyksestä ole haittaa naapureille. Säilytys ei saa rumentaa ympäristöä tai katunäkymää kohtuuttomasti.

Lumen varastointi

Lumen varastoinnille on varattava riittävästi tilaa kiinteistön alueella. Lunta ei saa siirtää, tie-, katu- tai yleisille alueille eikä naapurikiinteistölle. Lumi ei saa tippua katolta tontin rajojen ulkopuolelle. Tarvittaessa lumen tippuminen on estettävä asentamalla katolle lumiesteet. Rakennuspaikan sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaina. Aurattavalta alueelta varastoitavan lumen säilytykseen on varattava tilaa 1 m² jokaista aurattavaa 6 m² kohden.

Lumen varastoinnista ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Rakennuspaikalle tai jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit on poistettava, jos niistä on haittaa naapureille tai jalankululle tai ne aiheuttavat ajoneuvoliittymän näkemäesteen. Lumen sulamisvesien osalta on noudatettava hulevesiä koskevia määräyksiä.

3 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Lupajärjestelmään kuuluvat seuraavat lupa- ja ilmoitustyypit: rakentamislupa, sijoittamislupa, puhtaan siirtymän sijoittamislupa, alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella, maisematyölupa, purkamislupa, purkamisilmoitus, poikkeamislupa, alueellinen poikkeaminen. (RakL 42 §, 43 §, 43a §, 47 §, 53 §, 55 §, 57 §, 58 §)

3.1 Kaikilla rakennuspaikoilla luvanvaraiset toimenpiteet (RakL 42 §, 43a §)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- asuinrakennus
- kooltaan vähintään 30 m² tai 120 m³ oleva rakennus
- kooltaan vähintään 50 m² oleva katos
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta
- vähintään 30 m korkea masto tai piippu
- vähintään 2 m² valaistu mainoslaite
- energiakaivo
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, tai jos rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.

Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

3.2 Luvanvaraisuudesta vapautetut kohteet kaikilla rakennuspaikoilla

Vaikka toimenpide ei vaatisi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, on sen toteuttamisessa otettava huomioon mm.

- asemakaavan määräykset
- rakennusoikeus (rakennuspaikalla on oltava jäljellä riittävästi rakennusoikeutta)
- palomääräykset
- rakenteiden mekaniikka (riittävän tasoinen rakennesuunnittelu)
- rakennustapaohjeet
- ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset
- kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma ja
- rakennettu ympäristö.

Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa muuttamaan tehdyn toimenpiteen, mikäli edellä mainittuja määräyksiä ei ole noudatettu.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava luvanvaraisuudesta vapautettujenkin rakennusten ja rakennelmien osalta siitä, että ne suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (RakL 91 §).

Luvasta vapautettu rakennus saattaa sisältyä muidenkin velvoitteiden, kuten kiinteistöverotuksen, piiriin.

Seuraavat toimenpiteet on vapautettu luvan hakemisesta:

Vapautukset eivät koske suojeltuja kohteita. Aina kun kyseessä on asemakaavalla, yleiskaavalla tai lailla suojeltu rakennus - tai näillä suojellulla alueella oleva rakennus tai muutoin suojeluarvoja omaava rakennus - on haettava rakentamislupaa.

- Tontin sisäisten aitojen rakentaminen, kun niiden etäisyys tontin rajasta on vähintään aidan tai tukimuurin korkeus, kuitenkin vähintään 80 cm. Tällainen aita saa olla korkeintaan 1,5 metriä korkea. Aidan korkeus mitataan keskikorkeutena maanpinnasta maanpinnan matalammalta puolelta. Aidan rakentamisessa on noudatettava materiaalin ja värin suhteen ympäristön yhtenäistä linjaa sekä kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeita. Kadun vastaisista ja tontin rajalla olevista aidoista määrätään kohdassa 4.8.
- Teollisuus- ja varastoalueella verkkoaidan rakentaminen, kun aidan korkeus on enintään 2,0 m. Aidan rakentamisessa on noudatettava materiaalin ja värin suhteen ympäristön yhtenäistä linjaa sekä kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeita. Aidan korkeus mitataan

keskikorkeutena maanpinnasta maanpinnan matalammalta puolelta. Aita ja tukimuuri perustuksineen on rakennettava kokonaan kiinteistön puolelle.

- Korvaavan aidan rakentaminen.
- Ilmalämpöpumpun tai muiden vastaavien laitteiden sijoittaminen rakennuksen pihan puoleiselle julkisivulle, rakennelmaan tai pihamaalle. Kerrostaloissa ilmalämpöpumput on sijoitettava parvekkeelle tai muutoin ilmeeseen soveltuvaksi, lisäksi laitteiden lisäämiselle tarvitaan taloyhtiön lupa. Ilmalämpöpumpusta ei saa aiheutua melu- eikä esteettistä haittaa ympäristölle. Kondenssivesistä ei saa aiheutua haittaa rakenteille eikä ympäristölle. Ilmalämpöpumppujen tai muiden ääntä tuottavien laitteiden sijoittaminen tulee tehdä siten, että ääni ei suuntaudu naapurustoon asuinhuoneita tai oleskelualueita kohden. Jos sijoittamiselle ei ole vaihtoehtoja, on muilla keinoin (esim. rakenteelliset ratkaisut) varmistettava, että ääni ei aiheuta haittaa naapureille.
- Aurinkopaneelin ja aurinkokeräimen asentaminen pientalon kattolappeelle, lappeen suuntaisesti.
- Maantasokerroksen julkisivun pintaan kiinnitettävän enintään 400x600 mm suuruisen kilven asentaminen.
- Valomainoksen tai vastaavan asentaminen julkisivussa aikaisemmin hyväksytyyn paikkaan samankokoisena.
- Liikehuoneiston ikkunan peittäminen mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa. Ikkunaa saadaan peittää enintään puolet ikkunan valoaukon pinta-alasta. Mainos ei saa olla häiritsevä eikä rumentaa rakennusta tai ympäristöä.
- Lämmitettävän kylpytynnyrin eli paljun sijoittaminen rakennuspaikalle. Tynnyrin sijoittamisessa rakennuspaikalle tulee ottaa huomioon paloturvallisuusvaatimukset, eikä se saa aiheuttaa savuhaittaa naapureille. Kylpytynnyristä poistettavat vedet on ohjattava jätevesiverkostoon. Kylpytynnyrin hormin tulee olla vähintään 8 metrin etäisyydellä kaikkien viereisten rakennusten räystäistä. Mikäli etäisyys on pienempi, on hormin ulotuttava räystäiden yläpuolelle. Kylpytynnyrin ja savuhormin etäisyyden tulee olla yli 4 metriä kiinteistön rajasta. Kylpytynnyrin sijoittamisessa on otettava huomioon naapurirakennuksen ilmanottoaukkojen sijainti.
- Alle 15 metrin pituisen ja alle 20 m² suuruisen laiturin rakentaminen, kun sillä ei rajoiteta naapurin alueen käyttöä. Myös korvaavat laiturit, joiden koko ei muutu. Laiturin rakentamiseen on kuitenkin aina saatava vesialueen haltijan suostumus.
- Korvaavan, aiemmin luvan saaneen jäteaitauksen, - katoksen tai -suojan rakentaminen.
- Muuntamot alle 30m², kun sijoittuvat tällaiseen toimintaan varatulle alueelle ja suojaetäisyydet huomioidaan. Alle 30 m²:n muuntajille on haettava poikkeamislupaa, jos ne sijoittuvat alueelle, jota ei ole varattu tähän toimintaan.
- Pientalon tai vastaavan rakennuksen julkisivuväriin muuttaminen kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita noudattaen tai väriin muuttaminen niin, että se ei oleellisesti poikkea ympäristöstään.
- Pientalon ikkunoiden materiaalin muuttaminen
- Asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 150 m³ ja kokonaiskorkeus on alle 12 metriä.
- Pien- ja rivitalojen katettujen terassien ja parvekkeiden lasittaminen silloin, kun ne eivät ole asuinhuoneen ainoan ikkunan edessä ja vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta on avattavissa. Terassien ja parvekkeiden tulee olla palo-osastoituja määräysten edellyttämällä tavalla.

- Luvanvaraisuudesta on vapautettu korvaavan tulisijan asentaminen asuinrakennukseen, olemassa olevan tulisijan tilalle, olevaan hormiin. Tulisijan ja hormin on oltava keskenään yhteensopivia.

Vaikka kohde ei tarvitse rakentamislupaa, saattaa se kuitenkin tarvita poikkeamisluvan.

Rakennus, jossa on paineellinen vesi, on aina liitettävä kiinteistön jätevesijärjestelmään.

3.3 Maisematyölupa

Maisematyölupaa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön (esim. kaivaminen, täyttäminen ja louhinta sekä maaperän esikuormitus painopenkereellä), puiden kaatamiseen ja muuhun näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava- tai ranta-asemakaava-alueella ja oikeusvaikutteisilla yleiskaava-alueilla, jos yleiskaavassa niin määrätään sekä alueella, joka on rakennuskiellossa asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Maisematyöluvalla voidaan lyhytaikaisesti (kesto alle 3 vuotta) varastoida ja esikäsitellä rakentamiseen kelpaavia pilaantumattomia maa-aineksia, joiden:

- jatkokäyttö on varmaa ja suunnitelmallista. Maa-aineksen ja rakentamiseen kelpaavien materiaalien välivarastoinnin alkaessa on oltava tiedossa suunniteltu jatkokäyttökohde. Luvan hakijan on esitettävä arvio siellä tarvittavien maa-ainesten määrästä sekä selvitys siitä, kuinka pitkän ajan kuluessa maa-aineksia suunnitellussa rakentamiskohteessa käytetään.

Rakentamiseen kelpaavien maa-ainesten välivarastointi tai rakentamisen kiertotaloutta palvelevan väliaikaisen tukitoiminta-alueen perustaminen edellyttää määräaikaista rakentamislupaa, jos:

- alueella tapahtuva maa-ainesten tai rakentamiseen kelpaavien materiaalien varastointi-, esikäsitely- tai jalostustoiminta on pitkäaikaista (kesto yli 3 vuotta) ennen niiden jatkokäyttöä tai kaikkien alueelle vastaanotettavien maa-ainesten ja rakentamiseen kelpaavien materiaalien jatkokäytöstä ei ole varmuutta tai hyödyntämisen kohde ei tiedossa niitä alueelle vastaanotettaessa, jolloin hyödyntäminen ei ole suunnitelmallista ja varmaa.
- toiminta on ympäristöluvanvaraista.

Maa-ainesten välivarastointialueet ja väliaikaiset rakentamisen kiertotalouden tukitoiminta-alueet on ennallistettava toiminnan ja luvan määräajan päätyttyä.

Rakennetulta tontilta saa perustellusta syystä (kuten puiden kaatumisvaaran vuoksi) kaataa puita ilman maisematyölupaa, jos toimenpiteen vaikutukset tontille ja ympäristöön ovat vähäisiä, eikä puita ole suojeltu esim. asemakaavassa. Puun vaarallisuuden arvioimisessa on otettava yhteyttä kuntatekniikkaan. Kts. myös kohta 8.1 (Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet).

4 RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN JA MÄÄRÄYKSIÄ JOTKA KOSKEVAT KOKO KUNNAN ALUETTA

4.1. Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriytyksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus. Arvoalueet on määritelty maakunta-, yleis-, ja asemakaavoissa.

Asemakaavan yhteydessä laadittuja ja kaavamääräyksiksi hyväksytyjä tai muutoin laadittuja rakentamistapaohjeita ja korttelisuunnitelmia tulee noudattaa yhtenäisen, alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivan sekä kestävästä rakentamisesta saavuttamiseksi.

Rakennukset ja rakennuspaikan käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että erityiset luontoarvot säilyvät. Myös muut luonto- ja kulttuuriarvot sekä paikan kasvillisuus ja pinnanmuodot on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Rakentamisessa on säilytettävä rakennuspaikan luonnontilaisia alueita tai istutettava alue monimuotoiseksi. Arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita on säästettävä.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien.

Ulospäin näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet ja niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava rakennuksen luonteeseen, kaupunkikuvaan ja ympäristöön soveltuviksi. Jos kysymyksessä on kaavassa suojeltu tai muutoin arvokkaaksi arvioitu alue, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen. Ilmanvaihtokoneiden ulkoyksiköt tulee sijoittaa niin, että melu suuntautuu pois päin naapurirakennuksista ja -asunnoista. Keskuspölynimureiden poistot tulee suunnata ylös vesikatolle.

Teollisuus-, varasto ja tuotantorakennukset on sijoitettava rakennusalueelle niin, että kiinteistön pihajalan käyttö ei tarpeettomasti rumenna tie- tai katunäkymää tai maisemakuvaa. Rakennuksen sijoituksella ja järjestelyillä ohjataan tarvittavat varastointialueet sijoittuvaksi kiinteistön takapihalle.

Kaikessa rakentamisessa tulee huomioida aluetta tai koko kaupunkia koskeva taideohjelma (Vaasan kaupungin julkisen taiteen periaatteet).

4.2. Rakennuskohteen korkeusasema

Kosteudelle alttiiden rakenteiden on oltava vähintään 2 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä tai rakennuksen korkeusaseman tulee olla niin korkea, että kastuessaan vaurioituvat rakenteet ovat kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden yläpuolella.

Rakennuskohteen korkeusaseman on sopeuduttava olevan ja suunnitellun ympäristön korkeussemiin. Suunnittelussa on otettava huomioon tien tai katusuunnitelman katukorkeudet ja kunnallistekniset liittymäkorot.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin padotuskorkeudet, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Huleveden padotuskorkeus on +10 cm kadun- tai maanpinnasta tonttiliittymän liitoskohdassa, minimipadotuskorkeuden ollessa +2,80 (N2000).

Vaasan Vesi määrittelee kiinteistölle padotuskorkeuden eli tason, jolle viemärivesi voi verkossa nousta. Mikäli padotuskorkeutta ei ole määritelty, on jätevesiviemäriin padotuskorkeus erillisviemäroinnissä viemäriin sisäpuolisen laen tasokorkeus tonttivilämin liittymäkohdassa +1000 mm ja sekaviemäroinnissä kiinteistöä palvelevan kadun tai maan pinta +100 mm tonttivilämin liittoskohdassa. Mikäli liittijä viemäri on padotuskorkeuden alapuolisia tiloja, laitos ei vastaa padotuksesta (viemäritulvasta) mahdollisesti aiheutuvasta haitasta tai vahingosta.

Pääpiirustusten asemapiirustuksessa on esitettävä riittävällä tarkkuudella tontin ja ympäröivän alueen olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, rakennuksen nurkka- ja sokkelikorkeudet sekä katukorkeudet).

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille, kun lupahakemusta käsitellään.

Jos rakennuksen etäisyys rakennuspaikan/kiinteistön rajasta on alle 20 metriä, on rakentamislupahakemuksen julkisivupiirroksissa esitettävä katkoviivoin oleva maanpinta ja ehjällä viivalla suunniteltu maanpinta. Maaviivat on ulotettava vähintään kaksi metriä rakennuspaikan rajojen ylitse naapurikiinteistön ja katualueen puolelle. Kadun korkeusasema on esitettävä katusuunnitelman mukaisesti.

Rakennuksen korkeusasemaa ei saa muuttaa rakennusaikaisesti ilman lupaa. Kun muutos korkeusasemaan on suurempi kuin +/- 10 cm, on otettava yhteyttä rakennusvalvontaan.

Rakennettaessa epätasaiselle rakennuspaikalle rakennus on sijoitettava maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Rinteeseen sijoittuva rakentaminen on suunniteltava siten, että rakennuksen julkisivuun ei muodostu korkeaa sokkeliä.

Sade- ja sulamisvedet on johdettava pois rakennuksen vierestä. Rakennusta välittömästi ympäröivä maanpinta rakennuspaikalla on muotoiltava rakennuksesta poispäin viettäväksi. Rakennuksen vierustalta kaadon tulee olla riittävä, vähintään 1:20. Kolmen metrin matkalla korkeuseroa on oltava vähintään 15 cm.

4.3 Tontin rajan ylittäminen katualueelle tai muulle yleiselle alueelle

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

- rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 1,0 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,5 metriä. Salaojat voidaan sijoittaa perustusrakenteiden ulkopuolelle.

- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat (1,2) metrillä.
- sisäänkäyntikatokset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakenneosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan
- portaat 0,4 metriä (yhden askelman verran)
- ulkoseinän lisäeristys
- kadun pinnan ja rakennusosan tai laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja vähintään 4,7 metriä ajoradan yläpuolella tai 0,5 metriä lähempänä ajoradan reunaa.
- myynti-, tiedotus- ja mainoslaitte sekä ikkuna- tai ovimarkiisi, terassin aurinko- ja sadesuoja tai muu vastaava laite saa ulottua 1 metrin tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.
- ikkuna- tai ovimarkiisin (tai terassin aurinko- tai sadesuojan) ollessa helposti nostettava, markiisi saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Helposti irrotettavan markiisin tai muun vastaavan laitteen alimman kohdan ja maanpinnan välillä on oltava vapaata tilaa jalkakäytävän kohdalla vähintään 2,5 metriä.
- Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle tai johtoverkostolle. Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa myöskään katu- tai kaupunkikuvalle, eikä se saa vaikeuttaa kaavan tai yleisten alueiden suunnitelmien toteuttamista.

Mikäli tontin raja ylitetään enemmän kuin edellä mainituissa kohdissa on määrätty, edellytetään ylitykseen haltijan ja/tai maanomistajan suostumus. Maanalaisiin kiinteistön rajan ylityksiin on kuitenkin aina haettava kaivu- ja sijoituslupa.

4.4 Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennus saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli seuraavasti:

- Rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan.
- Katokset, avokuistit, portaat, parvekkeet, räystäät, ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muut vastaavat tarpeen mukaan.
- Naapurin suuntaan tapahtuva ylitys vaatii aina naapurin kuulemisen.

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paloturvallisuuteen. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa rakennuskohde tontin sisäisen rakennusalan ulkopuolelle, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija on huomauttanut asiasta.

4.5 Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa on selvittävä rakentamisen vaikutukset ympäristöön. Erityisesti on varmistettava, ettei rakentamisella ole vaikutusta olemassa olevien maanpäällisten ja maanalaisten rakenteiden turvallisuuteen.

Luvanhakijan on selvittävä suunnittelun yhteydessä rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset johdot ja rakenteet. Rakentaminen johtojen ja putkistojen päälle ilman omistajan suostumusta on kielletty.

Energiakaivoa porattaessa ei saa vahingoittaa maanalaisia kaukolämpö-, vesi-, viemäri- ym. tunneleita, johtoja tai kaapeleita, eikä kalliokatteista tilaa, kuten johtotunneleita, väestönsuojia ja pysäköintilaitoksia.

Jos maanalainen tila on tarkoitettu ihmisten pysyvään tai tilapäiseen käyttöön, turvallisuuteen ja terveellisyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maanpintaan johtavat yhteydet on suunniteltava toimiviksi, turvallisiksi ja helposti ylläpidettäviksi.

4.6 Osoitteet ja numerointi

Osoitteet annetaan rakennuspaikoille, kuten kiinteistöille ja rakennuksille, ja niiden tarkoituksena on varmistaa selkeä paikannettavuus ja tiedonkulku. Osoitteet muodostuvat kadun- tai tiennimestä ja osoitenumerauksesta, ja ne voivat sisältää myös rapputunnuksen ja huoneiston numeron. Kulmataloille voidaan tarvittaessa antaa useita osoitteita.

Osoitenumerointi asemakaava-alueilla toteutetaan juoksevasti kadun varrella siten, että oikealla puolella ovat parilliset ja vasemmalla parittomat numerot. Vähässäkyrössä numerointi noudattaa päinvastaista käytäntöä. Haja-asutusalueilla numerointi perustuu etäisyyteen tien alkupisteestä, ja sama parillisten ja parittomien numeroiden järjestys pätee myös näillä alueilla.

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan selkeä osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus. Numerokilpi tulee kiinnittää ensisijaisesti rakennuksen seinään noin kahden metrin korkeudelle maanpinnasta, ja sen tulee erottautua selkeästi taustastaan. Numerokilven tulee näkyä myös pimeässä. Se on tarvittaessa kohdevalaistava, mikäli yleisvalaistus ei ole riittävä. Mikäli rakennus sijaitsee yli 40 metrin päässä tiestä, numerokilpi voidaan kiinnittää porttiin, pylväaseen, aitaan tai muuhun sopivaan rakenteeseen. Näissä tapauksissa suositellaan kilven sijoittamista noin 150 cm:n korkeudelle.

Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero. Mikäli rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

Kahdelle tai useammalle samalla rakennuspaikalla olevalle asuinrakennukselle tulee asentaa opastetaulut näkyvään paikkaan kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Jos rakennuksessa on useampia porrashuoneita, ne on merkittävä kirjaimin. Huoneistot merkitään jatkuvaa numerosarjaa käyttäen, alimmasta kerroksesta alkaen portaittain. Kellari- ja ulkokomerot on varustettava samalla numerolla kuin se huoneisto, johon ne liittyvät.

Osoitteiden suunnittelussa ja nimistön muodostamisessa huomioidaan paikallinen kulttuuri, kieli ja perinne. Osoitenumeroinnin ja muiden tarpeellisten osoitemerkintöjen on oltava asennettuna viimeistään rakennuksen osittaisessa loppukatselmuksessa (käyttöönottokatselmuksessa).

Yksityistien nimikilvet valmistetaan ja sijoitetaan noudattaen samoja ohjeita kuin kaupungin ylläpitämällä kaduilla ja teillä. Nimikilven tulee olla valmistettu liikennemerkkikäyttöön hyväksytystä materiaalista liikennemerkkejä koskevan standardin mukaisesti.

Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

4.7 Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristönsä häiriövaloa.

Julkisivuvalaistuksen on tuettava rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä. Valaisinten ja valaistuksen valon sävyn tulee sopia kunkin alueen kaupunkikuvaan.

Valaisinten valokeila tai liiketunnistus ei saa ylittää rakennuspaikan ulkopuolelle. Ylöspäin valaisevien valaisinten valokeilat saavat heijastua vain valaistavan rakennuksen julkisivuihin.

4.8 Aitaaminen

Aidan on sopeuduttava materiaaliltaan, korkeudeltaan, muodoltaan ja väriltään ympäristöön. Aitatyypin, aidan värin sekä korkeuden on sopeuduttava alueen ja viereisten kiinteistöjen aitoihin.

Kadun tai tiealueen vastainen aita tai istutukset on toteutettava kokonaan kiinteistön puolelle.

Kasvillisuuden hoito pitää pystyä tekemään oman kiinteistön puolelta, poikkeuksena kiinteistöjen yhteiset rajaistutukset. Kasvillisuuden oksiston ja juuriston suhteen on toimittava eräistä naapuruussuhteista annetun lain (1920/26) mukaisesti. Kasvillisuuden oksat ja juuret eivät saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle. Rakennusvalvontaviranomainen ei ole toimivaltainen naapuruussuhdelaisissa. Mahdolliset riitatilanteet ratkaisee poliisi tai käräjäoikeus.

Aidasta tai istutuksista ei saa aiheutua haittaa liikenteelle, pelastustoiminnalle eikä kadun kunnossa ja puhtaanapidolle, eivätkä ne saa rajoittaa näkyvyyttä liikennettä vaarantavasti.

Aidan enimmäiskorkeus maasta lukien saa olla enintään 1,5 m kiinteistöjen välisillä rajoilla, ellei erityistä syytä korkeammalle ratkaisulle ole ja kadun vastaisilla alueilla enintään 1,2 metriä. Näkemäalueilla umpinaisen aidan korkeus ei saa ylittää 0,8 metriä. Näkemäalueesta on määrätty kohdassa 4.10.

Aidan korkeus mitataan keskikorkeutena maanpinnasta maanpinnan matalammalta puolelta.

Rakentamislupa vaaditaan, kun aita rakennetaan alle 80 cm etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Rajalle rakennettavan aidan hoidosta on naapureiden tehtävä kirjallinen sopimus. Kiinteistöjen välisen ja rajalle sijoittuvan aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin kiinteistön haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä.

4.9 Pihan rakentaminen, korkeusasema ja istutukset

Pihan on oltava rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla turvallinen, terveellinen, käyttökelpoinen, mahdollisimman esteetön ja viihtyisä. Se ei saa aiheuttaa esteettistä tai muuta haittaa naapureille. Pihan rakentamisessa on huomioitava kohdassa 10 (Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa) annetut määräykset luonnon monimuotoisuudesta ja vihertehokkuudesta.

Pihamaan materiaaleineen, kasveineen ja valaistuksineen on oltava sekä rakennukseen että muuhun ympäristöön sopiva kokonaisuus. Toteutuksessa on otettava huomioon ympäröivän alueen ominaispiirteet.

Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, on pyrittävä säilyttämään luonnontilaisena hiilensidonnan ja luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Istutusten kasvilajisto on valittava kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi, alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien.

Pihamaan maanpinnan korkeusaseman on sopeuduttava naapurin, tien, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan. Rakentamisella ei saa lisätä pinta- ja sadevesien valumista rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle.

Maanpinnan korkeusasemaa rakennuspaikan rajoilla ei saa muuttaa. Pihan korkeussuhteet on toteutettava rakentamisluvan pääpiirustusten mukaisesti. Muutoksia ei saa tehdä ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Rakennuksen rakentamisen, siihen verrattavan rakentamisen, rakennuksen laajentamisen ja sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava esimerkiksi jäsentämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia, vähentämällä liikkumisesteitä tai rakentamalla pihamaan käyttökelpoisuutta parantavia rakennelmia. Pihan muutoksissa on otettava huomioon rakennuspaikan asukkaiden lisäksi rajanaapurit.

Pengerrykset, tai muu maan pinnan merkittävä muuttaminen, eivät ole sallittuja ilman erityistä perustelua. Pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla rakennuspaikalla ja enintään 1:3 kaltevuudella. Maa-ainekset, hulevedet ja perustusten kuivatusvedet eivät saa valua naapurin puolelle eivätkä yleiselle alueelle. Pengerrykset on sopeutettava istutuksin ympäristöön.

Tukimuurin sijoittaminen naapurikiinteistön rajalle edellyttää naapurikiinteistön haltijan suostumusta. Vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajaan kiinni. Tukimuriin on tällöin oltava erityinen syy, jota ei voida kohtuullisella tavalla ratkaista muilla piharakentamisen keinoilla.

Yhteisen luiskan, tukimuurin tai pengerryksen rakentamisesta on tehtävä kirjallinen sopimus maanomistajien kesken.

Jos rakennuksen yhteyteen pihamaalle rakennettavan terassin korkeus maanpinnasta on yli 50 cm, tulee etäisyyden kiinteistön rajaan olla vähintään 4 metriä, ellei asemakaavalla määrätä toisin.

4.10 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt

Rakennuspaikan ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei vaaraa tai haittaa aiheudu asukkaille, ympäristölle ja yleiselle liikenteelle. Ajoneuvo- ja jalankulkuliittymän on oltava käyttökelpoinen ja turvallinen. Jalankulkuliittymiä on rakennettava riittävä määrä.

Kaupunki toteuttaa tonttiliittymän uudelle alueelle ennen kadunpitopäätöstä. Tämän jälkeen liittymät ovat tontin haltijan vastuulla. Ajoneuvo on pystyttävä kääntämään rakennuspaikalla, jos rakennuspaikalle on sijoitettu kolme asuntoa tai enemmän. Muu järjestely on mahdollinen, mikäli se ei vähennä liikenneturvallisuutta ja siihen on erityinen syy.

Rakennuspaikan kulkureittien on täytettävä liikkumisesteettömyydelle asetetut vaatimukset, ellei se ole ilmeisen kohtuutonta kokonaisuus huomioon ottaen. Ajoneuvoliittymästä on oltava hyvä kulkuyhteys ja näkyvyys kadulle. Ajoväylän pituuskaltevuus saa ilman erityistoimenpiteitä olla enintään 1:10 (10 %). Liittymässä on ennen kadun reunaa oltava vähintään 5 metriä pitkä alue, jonka pituuskaltevuus on enintään 1:20 (5 %).

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 5 metriä asuinalueella ja muilla alueilla korkeintaan 8 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi leveämmän ajoneuvoliittymän, mikäli se rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua

Asemakaava-alueen ulkopuolella maantielle johtavalle ajoneuvoliittymälle haetaan lupa tienpitoviranomaiselta.

Ajoneuvoliittymässä esteetön näkemäalue on oltava ajoradan reunasta vähintään 3 metriä tontin suuntaan ja 15 metriä ajoradan reunan suunnassa molempiin suuntiin. Kadun kulmassa 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. Näkemäalueista on esitetty liitepiirustus nro 3.

Asemakaava-alueella ajoneuvoliittymän rakentaminen sekä sen kunnossa- ja puhtaanapito kuuluvat tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle. Tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle kuuluu myös kadun peruskorjauksen yhteydessä liittymän rummun uusiminen, mikäli vanha rumpu ei ole tarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Rummun täytyy olla halkaisijaltaan vähintään 300 mm tai muovisena vähintään 250 mm. Avo-ojaa ei saa täyttää. Kaupunki määrittää mahdollisen reunakiven tyyppin ja korkeuden.

Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Lisäliittymästä on pyydettävä lausunto tien- tai kadunpitäjältä.

Rakennuspaikalle on järjestettävä toimiva ja turvallinen yhteys jalankululle ja pyöräilylle sekä polkupyörien pysäköinti.

4.11 Autojen pysäköintijärjestelyt rakennuspaikalla

Asemakaavassa ja rakennusluvassa kiinteistöä varten määrätyt autopaikat on järjestettävä rakentamisen yhteydessä. Pysäköintialueen reunan etäisyyden kerros- ja rivitalojen asuinhuoneiden ikkunoista tulee olla vähintään 8 m.

Tontille on rakennettava sen käyttötarkoituksen edellyttävä määrä liikkumisesteisen autopaikkoja. Asuinrakennusten korttelialueella tulee rakentaa vähintään yksi liikkumisesteisen paikka 25 alkavaa autopaikkaa kohden. Nämä paikat tulee sijoittaa rakennuksen pääsyn kannalta sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti, ja ne tulee merkitä liikkumisesteisen tunnuksella.

Pysäköintialueet on sopeutettava ympäristöön jäsentämällä ne istutuksin. Rakentamisessa tulee lisäksi ottaa huomioon, mitä hulevesien johtamisesta ja lumen varastoinnista on muualla tässä

rakennusjärjestyksessä määrätty. Suuret pysäköintialueet on jaettava istutuksien tai muiden keinojen avulla osiin siten, että ei muodostu yli kymmenen autopaikan yhtenäistä kenttää.

4.12 Polkupyöräpaikat

Polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten on varattava riittävästi tilaa. Suunnitelma on esitettävä rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

- Asuinrakentamisessa on oltava vähintään 1 pp/25 k-m², opiskelija-asunnoissa 1 pp/20 k-m² ellei asemakaavassa määrätä toisin. Vähintään 5 % paikoista tulee mitoittaa polkupyörän perävaunuille, erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille. Erikoispyörien ja muiden liikkumisen apuvälineiden säilytyspaikat tulee sijoittaa ulkoiluvälinevarastoihin. Muista polkupyöräpaikoista korkeintaan 25 % voidaan sijoittaa kortteleiden piha-alueille. Ulkona olevat pyöräpaikat suositellaan varustettavaksi runkolukittavilla telineillä. Sisätilan pyöräpaikoille runkolukitus on vahva suositus. Ulkona olevat pyöräpaikat voidaan varustaa katoksilla, joissa on istutettava viherkatto.
- Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamisessa on oltava vähintään 1pp/50 k-m². Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassisääntöjen läheisyyteen. On suositeltavaa, että asiakaspaikkojen suunnittelussa huomioidaan erikoispyörät ja muut liikkumisen apuvälineet.
- Pientalojen rakennuspaikoilla polkupyörien säilytysratkaisujen on oltava riittäviä ja tarkoituksenmukaisia.

4.13 Pelastustie ja nostopaikat

Pelastustien suunnittelussa tulee noudattaa Pohjanmaan pelastuslaitoksen ohjetta pelastustien suunnittelusta ja toteutuksesta.

Pelastustietä osoittava piirros tai opastetaulu on sijoitettava helposti havaittavaan paikkaan, porrashuone tulee varustaa turvallisuusopasteella, josta käy ilmi päivystävä yhteystieto, huoltoyhtiö, talonmies tai isännöitsijä. Yhteystiedot tulee olla luettavissa rakennuksen ulkopuolelta.

Hälytysajoneuvojen tulee päästä rakennusten ja sen uloskäytävien ja varateiden välittömään läheisyyteen siten, että onnettomuustilanteessa tarvittavat pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Tontille tai rakennukseen on sijoitettava kyltti, josta ilmenee pelastustien sijainti. Tämän lisäksi rakennuksen porrashuoneeseen on kiinnitettävä pelastustietä osoittava piirros.

Tontin pelastustie sekä hälytysajoneuvoja, saattoliikennettä ja huoltoajoa varten tarkoitettut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina.

Nostopaikkojen rakentamista koskevat periaatteet:

- nostopaikkojen suunnittelu, rakentaminen ja kunnossapito kuuluvat kiinteistölle, jonka rakennusta nostopaikka palvelee
- nostopaikkojen kantavuus on selvitettävä
- nostopaikat yleisillä alueilla on erotettava selkeästi ajoradasta ja kevyen liikenteen väylistä, esim. materiaalieroin. Merkitsemisestä on sovittava kaupungin kanssa.

4.14 Hulevesien käsittely

Hulevesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon, vaan ne tulee käsitellä ja johtaa hulevesien käsittelyn prioriteettijärjestyksen mukaisesti.

1. Kiinteistöillä hulevesien muodostumista vähennetään säilyttämällä tai lisäämällä alueen luontaista kasvillisuutta, tontin pintaa tasataan mahdollisimman vähän sekä pyritään pitämään päällystetyn pinnan pinta-ala vähäisenä. Muut tontin pihamaan alueet, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköintiin, ja joilla luontaista kasvillisuutta ei voida säilyttää, on istutettava monipuolisella kasvilajistolla. Rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään yksi kolmasosa jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella (reikäkivi, kivituhka, nurmikko tai vastaava).
2. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan. Hulevesien imeytymismahdollisuus on rakennuspaikalla tutkittava ja hulevedet imeytettävä, jos se on tutkimuksen mukaan mahdollista, eikä siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.
3. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hidastavalla ja viivyttävällä järjestelmällä, kuten ojalla tai painanteella. Tonteilla viivytyksen mitoituksiksi suositellaan 1 m³ viivytystä jokaista 100 läpäisemätöntä neliötä kohti. Hulevesien poisjohtaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Mikäli hulevedet johdetaan hulevesijärjestelmään (myös katu- tai muun yleisen alueen kuivatusjärjestelmänä toimivaan avo-ojaan), on siihen saatava järjestelmän haltijan suostumus. Avo-ojia ja painanteita ei saa peittää.
4. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesiviemärissä kaupungin omistuksessa olevilla alueilla sijaitseville viivytyksalueille ennen ojaan tai vesistöön johtamista.
5. Hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön, kuten jokeen tai mereen, vain, jos mikään muu ei ole mahdollista.

Määrän ja laadun suhteen poikkeavat hulevedet (esimerkiksi rakentamisen aikana) tulee käsitellä asianmukaisesti, ennen niiden imeyttämistä maaperään tai johtamista hulevesijärjestelmään. Hulevesien imeyttäminen tai johtaminen ei saa aiheuttaa ympäristön pilaantumista.

Energiakaivojen ja muiden kaivojen porauslietettä ei saa johtaa hulevesijärjestelmään. Eroteltu porausvesi voidaan johtaa hulevesiviemäriin, mutta ei jätevesiviemäriin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta voi antaa kuntaa tai kunnan osaa koskevia tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta.

Hulevesien hallinnalle asetettuja tavoitteiden toteutumista tuetaan vihertehokkuusmenetelmän avulla. Vihertehokkuudesta määrätään tarkemmin kohdassa 10.2.

4.15 Jätehuolto

Jätehuollon järjestämisessä on noudatettava jätehuoltomääräyksiä.

Rakentamislupahakemuksessa on osoitettava rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä, lajittelua ja jätehuollon muuta järjestämistä varten.

Pihapiiriin sijoitettujen keräysvälineiden suojaksi on rakennettava jättesuoja, katos tai aitaus. Erillistä jätehuonetta tai jättesuojaa ei vaadita, jos asuinrakennuksen rakennuspaikalla on enintään kaksi

huoneistoa tai jos käytössä on jätteen kuljetukseen sopiva maanalainen keräily- tai syväkeräysjärjestelmä.

Jätehuone tai jätesuoja on sijoitettava siten, ettei se aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille tai naapureille. Asukkaiden on päästävä asuinrakennuksen jätesuojalle kiinteistön jalankululle varattuja kulkureittejä myöten.

Palo-osastoimattomat jätteiden keräilyvälineet (esim. jätekatokset) on sijoitettava vähintään 8 metrin etäisyydelle rakennuksesta. Useamman kuin kahden jäteastian rivistöjen on oltava palo-osastoimattomana vähintään 6 metrin etäisyydellä rakennuksesta. Yksittäiset 240-600 l:n astiat sekä metalliset jäteastiat tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuksista. Omakoti- ja paritalojen asuntokohtaisia jätekatoksia ei tarvitse palo-osastoida.

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa hyötykeräyspisteitä ja alueellisia jätteiden keräyspisteitä. Keräyspisteen sijoittaminen edellyttää sekä maanomistajan että rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, ellei sijoittaminen perustu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan. Keräyspisteiden on sopeuduttava kaupunki- ja maisemakuvaan. Keräyspisteen suunnittelussa on huomioitava myös jätehuoltomääräykset. Aluejätepisteiden jätesäiliöt on tarvittaessa rajattava aitauksella tai toteutettava näkösuojaus istutuksin.

4.16 Maalämpökaivot ja lämmönkeruuputkistot

Energiakaivon poraamiseen ja lämmönkeruuputkistojen asentamiseen tarvitaan rakentamislupa.

Energiakaivojen suositellut vähimmäisetäisyydet:

- naapurikiinteistön rajasta 7,5 m porareian ollessa pystysuora
- kadun ja muun yleisen alueen rajasta 2 m
- naapurin energiakaivosta 15 m porareian ollessa pystysuora
- porakaivosta 40 m
- rengaskaivosta 20 m
- rakennuksesta 3 m
- vesi- ja viemärijohdoista 3 m omista putkista ja 5 m muista johdoista
- kiinteistökohtaisesta jätevesijärjestelmästä 30 m

Energiakaivon sijoittaminen edellä esitettyä lähemmäksi edellyttää naapurin kirjallisen suostumuksen.

Energiakaivojen ja lämmönkeruuputkistojen sijoittamisessa on otettava huomioon minimietäisyydet teistä.

Porausvesistä on määrätty tämän rakennusjärjestyksen kohdassa 4.14. Hulevesien käsittely.

5 SUUNNITTELUTARVEALUEET

Koko Vaasan kaupungin asemakaavoittamaton alue, lukuun ottamatta osaa Vähänkyrön alueesta, on alueidenkäyttölain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Vähänkyrön alueella suunnittelutarvealue on osoitettu rakennusjärjestyksen teemakartassa. Tämä määräys on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Kaupungin hallintosäännössä määrätään, mikä viranomainen tekee päätökset rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta sijoittamisluvassa.

Suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartassa 1.

6 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA (EI KOSKE RANTA-ALUEITA)

6.1 Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin

Rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista. Asemakaava-alueen ulkopuolella suunnittelutarvealueilla asuinrakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2 000 m² ja suunnittelutarvealueen ulkopuolella 5 000 m².

Kiinteistöillä, joiden pinta-ala on alle 2 000 m², voidaan pinta-alarajoitusten estämättä tehdä olevaan asuntoon liittyviä talousrakennuksia ja olemassa olevien rakennusten muutos-, korjaus- ja vähäisiä laajennustöitä.

6.2 Rakentamisen määrä

Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia kuitenkin siten, että rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 400m².

Maa- ja metsätalouskäyttöön rakennettavien rakennusten osalta edellä mainitusta säännöstä voidaan poiketa erityisestä syystä. Kun rakennuspaikalla säilytetään arvokas tai suojeluarvoja omaava rakennus, voidaan rakennuspaikkaa täydentää uudella rakennuksella tämän mitoituksen estämättä. Uudisrakennuksen tulee sopeutua olevaan rakennuspaikkaan. Maatilarakentamisesta ja eläinsuojista määrätään tarkemmin kohdassa 6.4.

Tämän rakennusjärjestyksen kohdassa 8 (Rakentaminen erityisalueilla) on annettu erityismääräyksiä rakentamisen määrästä.

6.3 Etäisyys naapurista, yleisestä ja yksityisestä tiestä sekä ojista, puroista ja sähköverkon johdoista

Rakennuksen, rakennelman tai laitteen etäisyyden toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus. Etäisyyden on kuitenkin oltava vähintään 4 metriä. Naapurikiinteistön omistajan ja haltijan kirjallisella suostumuksella voidaan rakentaa lähemmäksi rajaa.

Rakennuksen, rakennelmien, maalämpökaivojen ja -piirien etäisyyden seutu- ja yhdysteiden lähimmän ajoradan keskilinjasta tulee olla vähintään 20 metriä, valta- ja kantateillä vähintään 30 metriä ja moottori- sekä moottoriliikenneteillä vähintään 50 metriä. Rakennuksen etäisyys muista yksityisteistä tulee olla vähintään 12 metriä tien keskilinjasta. Yleisen tien pitäjää ja yksityisteiden tieosuuskuntia on kuultava naapureina rakennushankkeissa.

Rakennettaessa radan välittömään läheisyyteen on edellytyksenä asianmukainen tärinä- ja meluselvityksen laatiminen sekä niiden vaatimien toimenpiteiden toteuttaminen rakennuttajan toimesta.

Rakennus tulee sijoittaa vähintään 11 metrin etäisyydelle suurehkon laskuojan tai puron reunasta ja vähintään 3 metrin etäisyydelle tie- tai rajaojasta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää vaadittavat varoetäisyydet sähköverkkojen ilmajohtoihin johdon haltijalta. Sekä johdot että etäisyydet johtoihin on esitettävä rakennussuunnitelmissa.

6.4 Eläinsuojat ja maatilarakentaminen

Eläinsuojalla tarkoitetaan navettaa, sikalaa, tallia, kanalaa ja muuta vastaavaa eläinten pitoon tarkoitettua rakennusta sekä eläimen pitoon liittyvää rakennusta tai rakennelmaa, joka on tarkoitettu eläimelle säänsuojaksi.

Yli 2:n hehtaarin suuruiselle, maatalouskäytössä olevalle maatilalle saa sen estämättä, mitä aiemmin tässä rakennusjärjestyksessä on asuinrakennusten lukumäärästä rakennuspaikalla määrätty, rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuinrakennuksia sekä maatilamatkailua tai maa- ja metsätalouteen liittyvää pienimuotoista yritystoimintaa palvelevia rakennuksia.

Mikäli rakennuspaikalle rakennetaan hevostalli tai muu vastaava eläinsuojarakennus, tulee rakennuspaikalta tai esim. viereiseltä kiinteistöltä osoittaa riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista.

Muun kuin maatilan eläinsuojan kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Muun kuin elinkeinon harjoittamiseen käytettävän enintään 100 k-m² suuruisen hevostallin (1–3 hevosta tai ponia), kanalan, lampolan tai muun vastaavan eläinsuojan saa rakentaa vähintään kahden hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle. Useamman hevosen tai ponin ammattimaiseen tallitoimintaan liittyvästä rakentamisesta päätetään tapauskohtaisesti.

Eläinsuoja, maneesi, lantala ja ulkotarha tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle rajasta, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Uutta tallia tai muuta eläinsuojaa ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa tai vanhaa eläinsuojaa laajentaa 50 metriä lähemmäksi naapurin rajaa. Sama rajoitus koskee tuotantoeläinten (käsittää myös hevoseläimet) jaloittelu- ja ulkotarhoja. Vanhoja eläinsuojia laajennettaessa laajentamisen tulee tapahtua häiriintyvistä kohteesta poispäin, mikäli se on teknisesti mahdollista toteuttaa kohtuullisin kustannuksin.

6.5 Vesihuoltoverkostot asemakaavan ulkopuolisilla alueilla

1) Talousveden laatu ja riittävyys

Asuinrakennusta varten on oltava riittävästi terveydensuojelulain laatuvaatimusten mukaista talousvettä.

Rakennushankkeessa on noudatettava Pohjanmaan pelastuslaitoksen ja Vaasan kaupungin sammutusvesisuunnitelmaa.

Rakennettaessa asuinrakennus tai eläinsuoja kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoverkostoon, on varmistettava, että rakennuspaikalla on käytettävissä riittävästi hyvälaatuista pohjavettä talousvedeksi. Rakentajan on esitettävä tätä koskeva selvitys rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Rakennusten piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa on huolehdittava mahdollisten haitallisten sammutusvesien pääsyn estäminen maaperään ja yleiseen viemäriverkostoon. Vaarallisia kemikaaleja käsittelevää laitosta tai muuta toimintaa, joka tulipalotilanteessa merkittävästi vaarantaa pohjaveden, ei saa sijoittaa pohjavesialueelle ilman erityistä syytä.

Kaivon etäisyyden jätevesien käsittelyjärjestelmästä on oltava Vaasan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukainen.

2) Jätevesien käsittely

Rakentajan on esitettävä rakentamislupahakemuksessa riittävä selvitys tai suunnitelma jätevesien käsittelystä ja johtamisesta.

Suunnitelmasta on käytävä ilmi jätevesien käsittelyyn ja johtamiseen vaikuttavat seikat. Tarvittaessa on esitettävä naapurikiinteistön omistajan suostumus käsiteltyjen jätevesien johtamiselle.

Jätevesien käsittelyä koskevia vaatimuksia on lisäksi kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

7 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

7.1 Rakentamisen määrä, rakennuspaikan koko

Ranta-alueilla rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2 000 m²

Saariston osayleiskaavan mukaisilla RA-, MT-, ja MU1-alueilla sijaitseville oleville rakennuspaikoille saa rakentaa loma-asunnon ja saunan. Kokonaisrakennusoikeus on $75 \text{ k-m}^2 + 25 \text{ k-m}^2 = 100 \text{ k-m}^2$. Rakennusoikeus voidaan jakaa osiin myös toisin. Saunan koko ei saa kuitenkaan ylittää osayleiskaavan mukaista 25 m²:ä, jos se sijaitsee alle 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Vaasan yleiskaavan 2030 mukaisilla RA-alueilla rakennusoikeus on yhteensä 100 k-m² yhtä rakennuspaikkaa kohden.

Vaasan yleiskaavan 2030 mukaisilla ranta-alueiden AP-alueilla, jotka koostuvat pääosin olevista vapaa-ajanasunnoista sekä alueilla, jotka sijaitsevat yleiskaavan ulkopuolella:

- Uusien rakennuspaikkojen perustaminen ja päärakennusten käyttötarkoitusten muuttaminen edellyttää tarkemman kaavan laatimista. Rakennusoikeus on korkeintaan 150 k-m² rakennuspaikkaa kohden, kuitenkin enintään 10 % koko rakennuspaikan pinta-alasta. Nämä alueet on merkitty liitekarttaan 4.

Vaasan yleiskaavan 2030 mukaisilla AP-alueilla, jotka koostuvat pääosin pysyvään asumiseen tarkoitetuista asuinrakennuksista:

- Olevan asuinrakennuksen voi korvata uudella asuinrakennuksella. Rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 400 m². Uusien rakennuspaikkojen perustaminen edellyttää tarkemman kaavan laatimista. Nämä alueet on merkitty liitekarttaan 4.

7.2 Rakennuksen ja rakennuskohteen sijainti rakennuspaikalla ja etäisyys rantaviivasta (meri, järvet, lammet, joet)

Koko kaupungin alueella rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, ellei asema- tai yleiskaavassa toisin määrätä. Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Kosteudelle alttiiden rakenteiden on oltava vähintään 2 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä tai rakennuksen korkeusaseman tulee olla niin korkea, että kastuessaan vaurioituvat rakenteet ovat kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden yläpuolella. Kastuessaan rakenteilla on oltava mahdollisuus kuivua. Käytettyjen materiaalien on kestävä mahdollinen kastuminen. Jos rakennus sijaitsee avoimen ulapan vaikutuspiirissä lähellä rantaa, täytyy alin rakentamiskorkeus päättää erikseen.

Rakennettaessa tulvavaara-alueelle tulee ELY –keskukselta pyytää lausunto alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta.

Jokiranta-alueilla rakennuksen etäisyyden rantapenkasta tulee olla vähintään 15 m.

Tulvavaara-alueista: https://www.ymparisto.fi/fi/luonto-vesistot-ja-meri/vedet-ja-vesistot/tulviin-varautuminen?f=EtelaPohjanmaan_ELYkeskus

Tulvakarttapalvelu: http://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/Viewer/Viewer.html?Viewer=Tulvakartat_suppea

7.3. Maa-aineisten ottotoiminnasta syntyneet vesialueet Vähässäkyrössä

Maa-aineisten ottotoiminnasta syntyneelle vesialueeseen rajoittuvalle rakennuspaikalle sallitaan rakennettavaksi enintään yksi loma-asunto ja kaksi saunarakennusta, mikäli alue on yleis- tai osayleiskaavoissa varattu rakennustoimintaan. Näiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Lisäksi voidaan rakentaa yksi 25 m² suuruinen vierasmaja ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei saa kuitenkaan ylittää 160 m².

Maa-ainesten ottotoiminnasta syntyneillä vesialueilla rakennusten etäisyyden rantapenkasta tulee olla vähintään 15 m.

8 RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

8.1 Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.

Arvokkailla kulttuuriympäristökokonaisuuksilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraaviin inventointeihin lukeutuvia alueita ja kohteita:

- valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Museoviraston inventointi 2010
- maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita

- yleis-, osayleis- ja asemakaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet, alueen osat, joissa rakennettu ympäristökuva säilytetään sekä erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet.

Arvokkaiden alueiden ja kohteiden tiedot karttuvat ja päivittyvät asema- ja yleiskaavojen päivityksen myötä.

Näille alueille rakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota suunnittelun hyvään laatuun ja varmistuttava, että kaikki tarvittavat lähtötiedot ovat käytettävissä. Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisessa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan ja alueen rakennuskantaan.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla rakennusten ja rakennusryhmien tulee maisemassa muodostaa ehjä kokonaisuus, jossa säilyvät rakennusten perinteinen koko- ja sijaintihierarkia, julkisivumateriaalien yhtenäisyys sekä arvokkaan miljööön eri osat erityispiirteineen.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen, -kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista tai käyttötarkoituksen ja sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen. Tällöin on tarvittaessa pyydettävä myös museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset on pyrittävä säilyttämään. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee. Suojellulla rakennuksella tarkoitetaan asemakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai lain perusteella suojeltua rakennusta (Laki rakennusperinnön suojelemisesta).

Kun asemakaavassa määrätään, että rakennuksen julkisivun tyyliä ja ominaispiirteitä ei saa muuttaa, katsotaan tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi rakennuksen julkisivun, julkisivukoristeiden, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

Kun suojele koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan kiinteän sisutuksen, esimerkiksi ovien, sisäkaton, seinien, lattian, kaiteiden, listojen, helojen, valaisinten muuttaminen.

Maisemallisesti tärkeitä ja arvokkaita kohteita, metsäsaarekkeita tai puita tulee säilyttää. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää. Puiden lähistöllä tehtävien muutostöiden yhteydessä tulee huolehtia puun sekä juuristoalueen riittävästä suojauksesta. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa, että rakentaja laatii tarvittavan suojaussuunnitelman.

Kulttuuriympäristön kannalta arvokkailla alueilla on suositeltavaa noudattaa alueen aikakauteen tyypillistä kasvillisuutta ja säilyttää vanhoja kasveja. Vanhoja piharakenteita, esim. penkereitä, kiviaitoja, kaivoja tulee vaalia.

8.2 Muinaismuistot

Rakennettaessa kaava-alueella tai sen ulkopuolella on rakennetun kulttuuriympäristön lisäksi aina huomioitava mahdolliset muinaismuistot. Tällöin on hankittava museoviranomaisen lausunto, jotta mahdollisten muinaismuistojen vaikutus rakentamisen edellytyksiin voidaan selvittää (muinaismuistolaki 14 §).

8.3 Sundom ja Söderfjärden (Liite 2a)

Yleiskaavan mukaisilla sk1- ja ma1-alueilla rakennuksissa tulee olla harjakatto. Väriyksessä tulee käyttää perinteisiä värejä (punainen, keltaokra, murrettu valkoinen). Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Rakennuksen tyylin tulee sopia miljööseen.

Yleiskaavan mukaisilla sk2-alueilla rakennuksissa tulee olla harjakatto. Tyylin ja väriyksen on sovittava miljööseen. Julkisivuissa tulee vähintään osittain käyttää puuta.

8.4 Gerby – Västervik (Liite 2b)

Yleiskaavan mukaisilla sk2-alueilla rakennuksissa tulee olla harjakatto. Tyylin ja väriyksen on sovittava miljööseen. Julkisivuissa tulee vähintään osittain käyttää puuta.

8.5 Tervajoen ja Merikaarron T-alueet (Liite 2c)

Teollisuuskäyttöön rakennettavien rakennusten osalta voidaan kohdassa 6.2 mainitusta säännöstä poiketa erityisestä syystä.

Kun rakennuspaikalla säilytetään arvokas tai suojeluarvoja omaava rakennus, voidaan rakennuspaikkaa täydentää uudella rakennuksella tämän mitoituksen estämättä. Uudisrakennuksen tulee sopeutua olevaan rakennuspaikkaan.

8.6 Vähänkyrön joen maisema-alue (Liite 2d)

Rakennuksen väriyksen ja arkkitehtuurin on sovittava maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Jokilaakson ilmettä vaalitaan varmistamalla sen tunnusomaisten piirteiden, kuten viljelylakeuksien sekä jokirannan ja -saarien perinnebiotooppien ja lehtomaisten rantojen säilyminen.

Suurimittakaavaista rakentamista sovitetaan maisemaan myös suojapuuston keinoin.

Jokirannan ja -saarien perinnebiotooppien lisäämisen mahdollisuus tarkastellaan maankäytön muutosten yhteydessä. Voimajohdot tms. yhdyskuntatekniikka pyritään sijoittamaan jo olemassa olevien rakenteiden yhteyteen ja maisemavauriot minimoimaan suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

8.7 Pohjavesialueet

Maanrakennustyöt pohjavesialueilla

Tehtäessä maanrakennustöitä pohjavesialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen (ympäristönsuojelulaki 17 §).

Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jäätävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön ja pohjavesialueelle soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

Suunniteltaessa pohjavesialueella tehtäviä maanrakennustöitä tulee asiasta pyytää lausunto Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselta.

Rakentaminen pohjavesialueilla

Haettaessa lupaa rakentamiseen pohjavesialueilla on lupa-asiakirjoihin tarvittaessa liitettävä asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjavesialueilla jätevedet tulee käsitellä ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Pohjavesialueella tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, mikäli alueen käyttö ei edellytä suojaavaa pinnoitetta, esim. laajat parkkipaikat.

Öljy-, polttoaine-, ja muut vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava kaksoisvaippasäiliöihin tai katettuihin suoja-altaisiin, joiden tilavuus tulee olla säiliön tilavuutta suurempi. Polttoaineen tankkauspaikat tulee olla alustaltaan tiiviitä ja katettuja. Koneiden huolto tulee tehdä sisätiloissa.

Vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia harjoittavissa kohteissa tulee rakennuksen suunnittelussa huomioida kemikaali- tai ympäristöluvan edellyttämät vaatimukset sammutusjätevesien aiheuttamien ympäristöriskien pienentämiseksi.

Pohjavesialueella tulipalon sammutusvedet eivät saa hallitsemattomasti levitä ympäröivään luontoon, jossa ne voivat aiheuttaa merkittäviä ympäristövahinkoja.

Pohjavesialueella muodostuvat jätevedet on johdettava ensisijaisesti yleiseen viemäriin. Vedenottamon lähisuojavyyhykkeelle ei tule sijoittaa puhdistamorakenteita tai runkoviemäriä. Lähisuojavyyhykkeellä olevalle vanhalle asutukselle voidaan toteuttaa talokohtainen viemäriinjohto, pienpuhdistamo tai umpisäiliö.

Pohjavesialueella jätevesirakenteiden ja pohjaveden pinnan ylimmän tason väliin tulee jättää vähintään 1 metrin paksuinen suojakerros. Jätevesien maaperäkäsittely (esim. maahanimeyttämö tai maasuodattamo) ei ole mahdollista vedenottamon lähisuojavyyhykkeellä eikä pohjaveden muodostumisalueella. Pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella jätevesien maaperäkäsittely edellyttää suodattamon alimman tason ja pohjavedenpinnan ylimmän tason välistä vähintään kolmen metrin paksuista tiivistä maakerrosta.

Pohjavesialueelle sijoitettava paine- ja viettoviemäri tulee sijoittaa suojaputkeen tai jäteveden pääsy pohjaveteen mahdollisessa vuototilanteessa tulee estää muilla tavoin. Suojaputken alku- ja loppupäähän tulee pohjavesialueen ulkopuolelle asentaa tarkastuskaivot. Pumppaamoiden ja pienpuhdistamon mahdolliset ylivuodot on ohjattava tiiviiseen säiliöön tai tiiviissä viemäriin pohjavesialueen ulkopuolelle. Pumppaamot, pienpuhdistamot ja umpisäiliöt tulee varustaa automaattisin hälytyslaittein, jotka ilmaisevat mahdollisen täyttymisen tai laitteiston vikaantumisen.

Jätevesijärjestelmän rakentamisesta pohjavesialueelle tulee pyytää lausunto Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselta. Pohjavesialueilla ei saa käyttää pohjavettä lämpöpumppujen energialähteenä. Maalämpöjärjestelmässä käytettävä lämmönsiirtoaine ei saa olla haitallista pohjavedelle.

Maalämpöjärjestelmiä ei tule rakentaa varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen keskiosiin, vedenottamoiden lähisuojavajöhykkeille tai pohjavesialueella 500 metriä lähemmäksi vedenottamoaa, mikäli lähisuojavajöhykettä ei ole määritetty. Yksittäinen maalämpökaivo tai maapiiri voidaan tapauskohtaisesti sijoittaa pohjavesialueen reuna-alueille riittävän kauas vedenottamoista. Rakentamispaikasta tulee tarvittaessa selvittää maaperä- sekä pohjavesitiedot yksityiskaivoineen etukäteen.

Lämpöpumput tulee varustaa järjestelmällä, joka hälyttää mahdollisista vuodoista lämmönkeruupiirissä. Vuodoista tulee ilmoittaa ympäristönsuojeluviranomaisille.

Maalämpöjärjestelmän rakentamisesta pohjavesialueelle tulee pyytää lausunto Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselta.

Pohjavesialueista: <https://www.ymparisto.fi/fi/luonto-vesistot-ja-meri/vedet-ja-vesistot/pohjavesien-turvaaminen>

8.8 Pilaantunut maaperä

Rakennusluvan hakijan on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin tämä selvitys sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantuneisuuden vuoksi.

Jos maaperän pilaantuminen havaitaan rakennustöiden yhteydessä, on asiasta ilmoitettava välittömästi Vaasan ympäristötoimelle tai Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselle sekä Vaasan kaupungin kiinteistötoimelle, mikäli tontti on kaupungin omistama, tai tontti rajoittuu kaupungin maa-alueisiin.

8.9 Happamat sulfaattimaat

Rakentamistoimet happamilla sulfaattimaa-alueilla voivat aiheuttaa maaperän happamoitumista ja happaman metallipitoisen valunnan muodostumista sekä rakenteiden korroosiota, mikäli asiaa ei tunnisteta ja oteta huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa erilaisten hallintakeinojen muodossa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava siitä, että happamien sulfaattimaiden haittavaikutukset minimoidaan rakentamisessa. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee tarvittaessa liittää selvitys happamista sulfaattimaista sekä listaus toimenpiteistä, joihin rakennushankkeessa on tarpeen ryhtyä.

GTK:n sulfaattimaakartta: <https://gtkdata.gtk.fi/hasu/>

8.10 Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia.

Tarvittaessa on laadittava pohjaveden hallintasuunnitelma. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava tämän suunnitelman asianmukaisesta toteuttamisesta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä ympäristössä sijaitsevat, puuperustuksilla olevat rakennukset, mikäli rakennushanke aiheuttaa pohjavedenpinnan lyhytaikaisenkin alentumisen.

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla tällaisella rakennuspaikalla.

8.11 Melun ja värinän huomioiminen

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tulevan melun, runkomelun sekä värinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva värinä tai runkomelu on otettava huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

Liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot on selvitettävä tarvittaessa mittauksin.

Rakennettaessa tie-, katu- tai ratamelualueille on ennen rakennuksen käyttöönottoa tarvittaessa todennettava ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

9 YLEISET ALUEET JA JULKINEN KAUPUNKITILA

9.1 Myynti- tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit

Myynti-, tiedotus-, mainoslaitteet sekä markiisit on kiinnitettävä tukevasti. Ne eivät saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä eivätkä olla häiritseviä. Muodon, värityksen ja rakenteen on sovittava rakennukseen, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön.

Laitte on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Laitteiden suunnittelussa on huomioitava paloturvallisuus.

Laitteet saavat ylittää kiinteistön rajan tämän rakennusjärjestyksen kohdan 4.3 mukaisesti (Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle)

Jalkakäytävälle, yhdistetylle pyörätielle ja jalkakäytävälle tai kävelykadulle voidaan asettaa yksi enintään 100 x 120 cm:n kokoinen mainosteline liiketilaa kohden. Laitte on asetettava välittömästi julkisivun viereen ja sen kohdalla vapaan kulkutilan leveydeksi tulee jäädä vähintään 1,5 metriä, talvella tapauskohtaisesti pyörätien /jalkakäytävän leveyden mukaan. Laitte ei saa haitata kunnossapitoa. Irtonaiset mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä.

9.2 Ikkunamainokset

Mainoksia ei saa sijoittaa ikkunaan niin, että ne rumentavat rakennusta tai kaupunkikuvaa.

Mainoksia sijoitettaessa tulee huomioida näkymät sisätilasta ulos ja huolehtia siitä, että sisätilaan tulee riittävästi luonnonvaloa. Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet, ellei ikkunan peittämiselle ole saatu rakennusvalvontaviranomaisen rakentamislupaa.

Ikkunamainokset on tehtävä asemakaava-alueella ikkunan sisäpuolelle.

9.3 Valaistut ja itsevalaisevat laitteet

Valaistun laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus. Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä, eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

Valonlähteen sisältävien mainosten ja näyttöjen tulee kooltaan, muodoltaan, valoteholtaan ja pintakirkkaudeltaan olla ympäristöön sopivia ja haittaa aiheuttamattomia. Valomainos ei saa olla liian kirkas tai häiritsevä. Vilkkuvia valonlähteitä tulee välttää.

Tienvarsimainokset tulee laatia ja sijoittaa siten, että ne sopeutuvat mahdollisimman hyvin ympäristöön eivätkä vaaranna liikenneturvallisuutta tai aiheuta haittaa tienpidolle ja asutukselle.

Itsevalaisevat mainokset eivät saa sammua ja syttyä jaksottaisesti. Valoteho ei saa ylittää Traficommin ohjeita häiriövalosta. Pimeään aikaan mainospinnan keskimääräinen luminanssi saa olla enintään 300 kandela/m² ja lisäksi hämärän aikaan mainospinnan luminanssi ei saa olla enemmän kuin viisi kertaa ympäristön luminanssi. Itsevalaisevan mainostaulun tulee säätää automaattisesti kirkkauttaan ympäristön valoisuuden mukaan portaattomasti tai tihein portain.

Itsevalaisevan mainoksen haltijan on varauduttava siihen, että mainos on ajastettavissa sammumaan samassa tahdissa kuin tienpitäjä mahdollisesti sammuttaa tievalaistuksen yöllä. Itsevalaiseva mainos on sammutettava, jos se menee epäkuuntoon kokonaan tai osittain, tai siinä muutoin ilmenee häiriöitä.

Jos laitteessa ei näytetä mainosta, mainospinnan on oltava sammutettuna kokonaan.

9.4 Rakennelmat ja laitteet

Julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavien rakennelmien ja veistosten koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi. Jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin tai siten, etteivät ne haittaa kadun käyttöä, kunnossa- ja puhtaanapitoa tai aiheuta haittaa kaupunkikuvalle.

9.5 Johtojen, mastojen, laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen

Kaupungin hallitsemalla katualueella ja muulla yleisellä alueella suoritettavaan johtojen, laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen on saatava kaivulupatarkastajan lupa. Luvitus tehdään voimassa olevien kaivu- ja sijoituslupamääräysten mukaan.

Kadunpidon järjestämiseksi asianomaisen johtojen, laitteiden ja rakennelmien omistajan tai haltijan tulee toimittaa kadunpitäjälle, tai antaa kadunpitäjän käyttöön, tarpeelliset sijaintitiedot katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sijoitetuista tai sijoitettavista johdoista, laitteista tai rakennelmista.

9.6 Katualueen ja muun yleisen alueen kaivaminen, vesialueen ruoppaus

Kaupungin hallitsemalla katualueella ja muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen tai louhimiseen on haettava kaivulupatarkastajan lupa voimassa olevien kaivu- ja sijoituslupamääräysten mukaisesti. Lupa on liitettävä ehdot kaivamistyön suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä sekä alueen pikaisesta kuntoon saattamisesta rakennustöiden jälkeen. Korkeiden kynnysten ja

jrkkien luiskien rakentaminen on minimoitava. Melu- ja pölyhaittoja on rajoitettava ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Ruoppaukseen on haettava vesialueen omistajan lupa ja tehtävä ilmoitus vesirakennustyöstä ELY:lle.

9.7 Tapahtuman järjestäminen

Tapahtuman järjestäminen julkisessa kaupunkitilassa edellyttää kaupungin liikennejärjestelypäällikön tai tonttipäällikön lupaa alueen käytöstä ja tarvittavista liikennejärjestelyistä. Samoin tapahtuman järjestäjän on huolehdittava asianmukaisista turvallisuus-, jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä ja niihin liittyvistä luvista ja ilmoituksista (mm. ilmoitus poliisille, pelastusteiden yms. sopiminen pelastuslaitoksen kanssa, mahdolliset AVI:lta haettavat luvat). Melua tai tärinää aiheuttavasta yleisötilaisuudesta tai muusta tapahtumasta tulee tehdä etukäteen ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen kaupunkitilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, jos ne ovat paikallaan ja käytössä enintään 90 päivää eivätkä aiheuta esteitä liikkumiselle. Tapahtuman jälkeen yleisöteltat ja muut vastaavat rakennukset ja rakennelmat on poistettava viipymättä ja tapahtuma-alue siistittävä.

Ohje tapahtuman järjestäjille:

<https://www.vaasa.fi/tapahtuu-vaasan-seudulla/ohjeita-tapahtuman-jarjestajille/>

10 LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

10.1 Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen. Ne tontin pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista kasvilajistoa käyttäen, jollei ole perusteltua syytä säilyttää niitä luonnontilaisena. Ne tontin osat, jotka eivät ole viherpeitteisiä tulee toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin tai vettä viivyttävin rakentein. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Valtaosa puista ja pensaista tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.

On varmistettava, että tontilla on riittävä määrä puustoa. Rakennettavalta tontilta saa kaataa vain ne puut, mihin rakennus-, maisematyö- tai muussa lupapäätöksessä on annettu lupa. Myönnettyssä luvassa voidaan tarvittaessa määrätä puiden lisäistutuksista. Mikäli rakentamisen takia on välttämätöntä kaataa puita lintujen pesimäaikana, on varmistettava, ettei luonnonsuojelulain mukaista lintujen pesimärauhaa häiritä. Tekniset verkostot tulee suunnitella viherympäristön kanssa toimivaksi kokonaisuudeksi. Puille ja pensaille tulee varata riittävä juuritila ja samalla huomioida teknisten verkostojen vaatimat tilat. Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

Rakennusluvassa, maisematyöluvassa tai muussa luvassa säilytettäväksi merkityt puut ja tontin luonnontilaiset osat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, yhdessä ympäristöviranomaisen kanssa, miten uhanalaiset eliölajit (esim. liito-orava ja eräät lepakkolajit) otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä. Samoin on meneteltävä kasvillisuuden merkittävien kohteiden, erityisesti uhanalaisten ja harvinaisten kasvien kasvupaikkojen osalta.

Rakennuspaikalla mahdollisesti olevien vieraslajien leviäminen on estettävä. Kiinteistön omistajan ja haltijan tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei rakennuspaikalle kulkeudu maamassojen tai työkoneiden mukana vieraslajeja rakentamisen aikana. Mahdolliset haitalliset vieraslajit tulee poistaa esirakentamisen yhteydessä. Kiinteistön omistajan on huolehdittava, ettei rakennuspaikalta kulkeudu vieraslajeja tai niiden siemeniä sisältävää maa-ainesta rakennuspaikan ulkopuolelle myöskään rakentamisen jälkeen.

Rakennuskohteen ikkunoiden ja muiden lasirakenteiden kuten lasikaiteiden ja -seinien; koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuskohteen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne ohjaa lintuja törmäämään lasiin.

10.2 Vihertehokkuusmenetelmä

Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden ja muiden ekologisesti hyödyllisten pintojen suhdetta laskettavan alueen rakennettuun pinta-alaan.

Vaasassa on käytössä vihertehokkuusmenetelmä eli viherkerroinmenetelmä. Vaasan kaupunginhallitus on hyväksynyt menetelmän käytön periaatteet 16.12.2019 kaupungin hulevesiohjelman yhteydessä. Menetelmän tarkoituksena on varmistaa, että kaupunkirakenteessa säilyy tarpeeksi vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta.

Rakennettaessa alueelle, jolla vihertehokkuusmenetelmä on käytössä, rakennuslupahakemukseen tulee liittää alustava pihasuunnitelma, täytetty viherkertoimen laskentataulukko (excel-tiedostona) sekä alustava pinnantasaus- ja hulevesien hallintasuunnitelma. Pihapiirroksessa tulee olla riittävät merkinnät ja selitteet, joiden perusteella voidaan nähdä, miten laskentataulukkoon merkityt viherkerroinelementit toteutuvat pihalla.

Vihertehokkuusmenetelmä Vaasassa:

https://www.vaasa.fi/uploads/2023/03/1b7532b3-vihertehokkuusmenetelma-vaasassa_tietoa-rakentajalle-ja-suunnittelijalle.pdf

11 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

11.1 Purkamislupa

Rakennuksen purkamiseen tarvitaan purkamislupa. Hakemuksen liitteeksi vaaditaan purkujäte- ja uusiokäyttöselvitys mahdollisine haitta-ainekartoituksineen. Lisäksi hakemukseen on liitettävä valokuvia purettavasta kohteesta.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. (RakL 55§)

Jos kohteen purkaminen ei edellytä purkamislupaa, on rakentamishankkeeseen ryhtyvän kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

11.2 Purkamisluvan selvitykset ja suunnitelmat

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä, rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään, edellyttää, että hakija toimittaa rakennuksen kuntotutkimuksen sekä selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta ja rakennustaiteellisesta arvosta. Selvitys tulee toimittaa aina suojelluista tai kulttuuriympäristön kannalta merkittävistä kohteista.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistämistä on esitettävä purkamissuunnitelma. Suunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen, mahdolliset liikennejärjestelyt sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö. Jos maaperään on saattanut joutua ongelmajätteitä, suunnitelmassa on selvitettävä myös maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Purkusuunnitelmassa tulee esittää myös mahdollisten vaarallisten jätteiden, kuten sähkölaitteiden PCB:n ja öljyjen sekä kivihiilipien käsittely.

11.3 Purkamistyön toteutus

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu-, värinä- ja pölyhaittojen rajoittamiseen. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma.

Tarvittaessa työmaalla on suoritettava tuholaiistorjunta ennen purkutyön aloittamista.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin rakennuspaikka on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä hiekka/sorapinnalle ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava ja siistittävä.

12 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

12.1 Suunnittelijat, työnjohto ja valvojat

Suunnittelijoiden ja vastaavien työnjohtajien kelpoisuutta arvioitaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota henkilön aiempaan suoriutumiseen vastaavan tasoista hankkeista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia hankkeen riittävästä omavalvonnasta.

12.2 Rakennushankkeesta tiedottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide kestää vähintään kaksi kuukautta ja aiheuttaa olennaisen muutoksen ympäristössä. Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen aloitus- ja arvioitu valmistumisajankohta.

12.3 Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle. Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkojen riskiä, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle. Aitaamisessa ja suojaamisessa tulee huomioida myös esteettömyyden kannalta törmäys- ja putoamisvaarojen sekä korkeiden kynnysten tai jyrkkien luiskien eliminointi. Arvokkaat puut, istutukset tai säästettävät luonnontilaiset tontin osat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti. Maanrakennustöiden yhteydessä ajoneuvojen pyörät on tarvittaessa puhdistettava ennen yleiselle liikenneväylälle ajoa.

12.4 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

Rakentajalle voidaan hakemuksesta myöntää määräajaksi oikeus käyttää kaupungin katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten. Hakemukseen on sisällytettävä liikennejärjestelypäällikön lupa alueen käytöstä ja tarvittavista liikennejärjestelyistä, tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja esteettömän jalankulkuliikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

12.5 Työmaan jätehuolto sekä työmaan purkaminen ja siistiminen

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen. Jätehuollon tulee olla suunnitelmallista huomioiden jätemäärän vähentäminen ja jätteen hyötykäyttö. Rakennustyön jälkeen työmaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat rakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue siistittävä. Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

13 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA JA POIKKEAMINEN MÄÄRÄYKSISTÄ

13.1 Määräysten valvonta

Rakennusjärjestyksen määräysten noudattamista valvoo rakennusvalvontaviranomainen tai muu määräystä valvova viranomainen.

Rakennustyön aikana rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa valvoa rakentamista hyvän lopputuloksen kannalta merkittävien seikkojen

osalta. Sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin voidaan valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa.

Rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnan valvontaa varten järjestetään tarvittaessa erityisiä katselmuksia rakennusvalvontaviranomaisen päättämällä tavalla.

13.2 Poikkeaminen määräyksistä

Poikkeuksia tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä voi myöntää hallintosäännössä määrätty viranomainen ja vähäisiä poikkeuksia rakentamisluvan myöntävä viranomainen.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa rakennusjärjestystä täydentäviä ohjeita. Täydentävät määräykset ja ohjeet eivät saa olla ristiriidassa rakennusjärjestyksen tavoitteiden kanssa, ja ennen niiden antamista on pyydettävä tarvittavat lausunnot.

Rakennusjärjestyksen määräysten rikkomisen seurauksista on voimassa, mitä rakentamislaisissa on säädetty.

14 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO

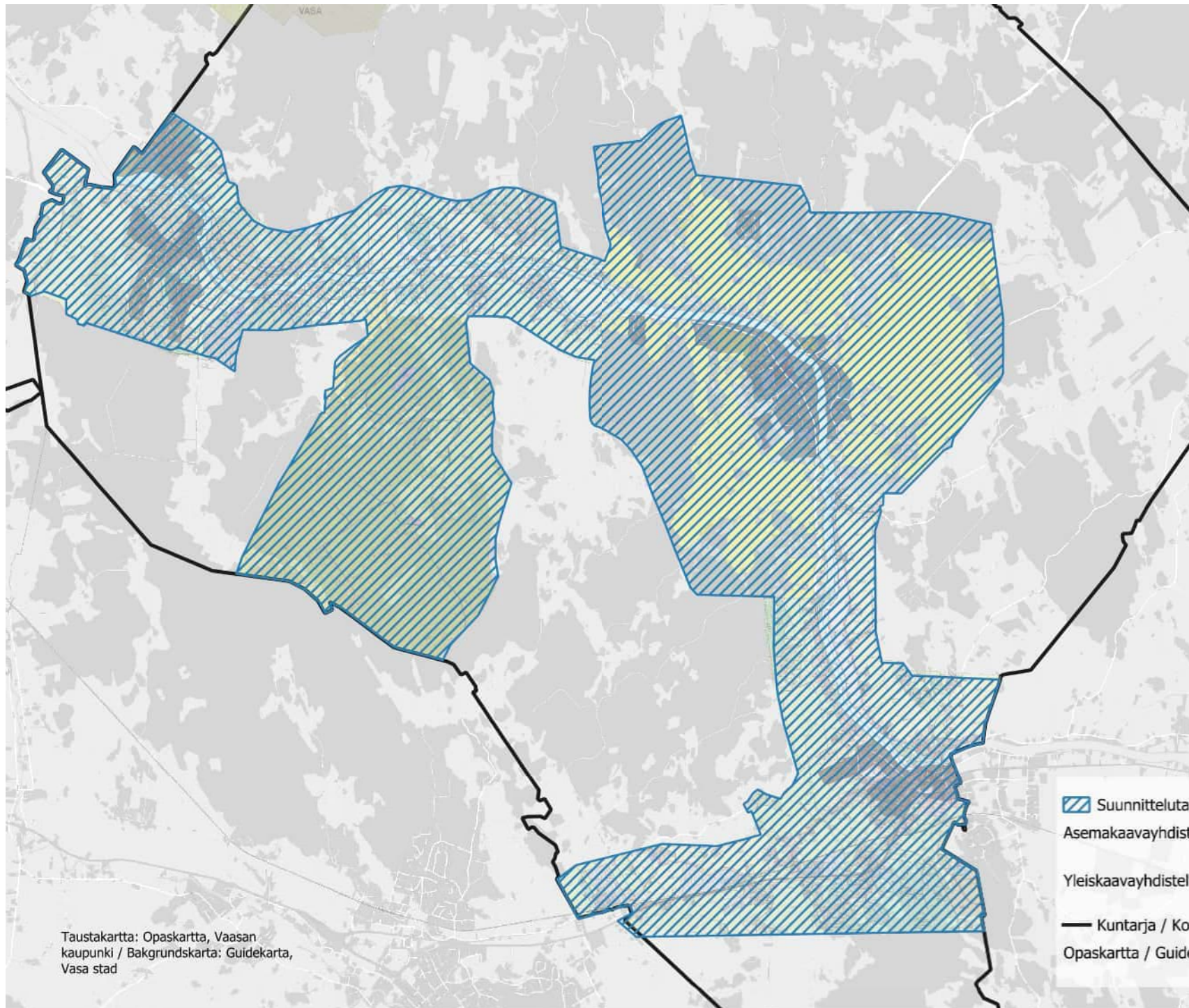
Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2025.

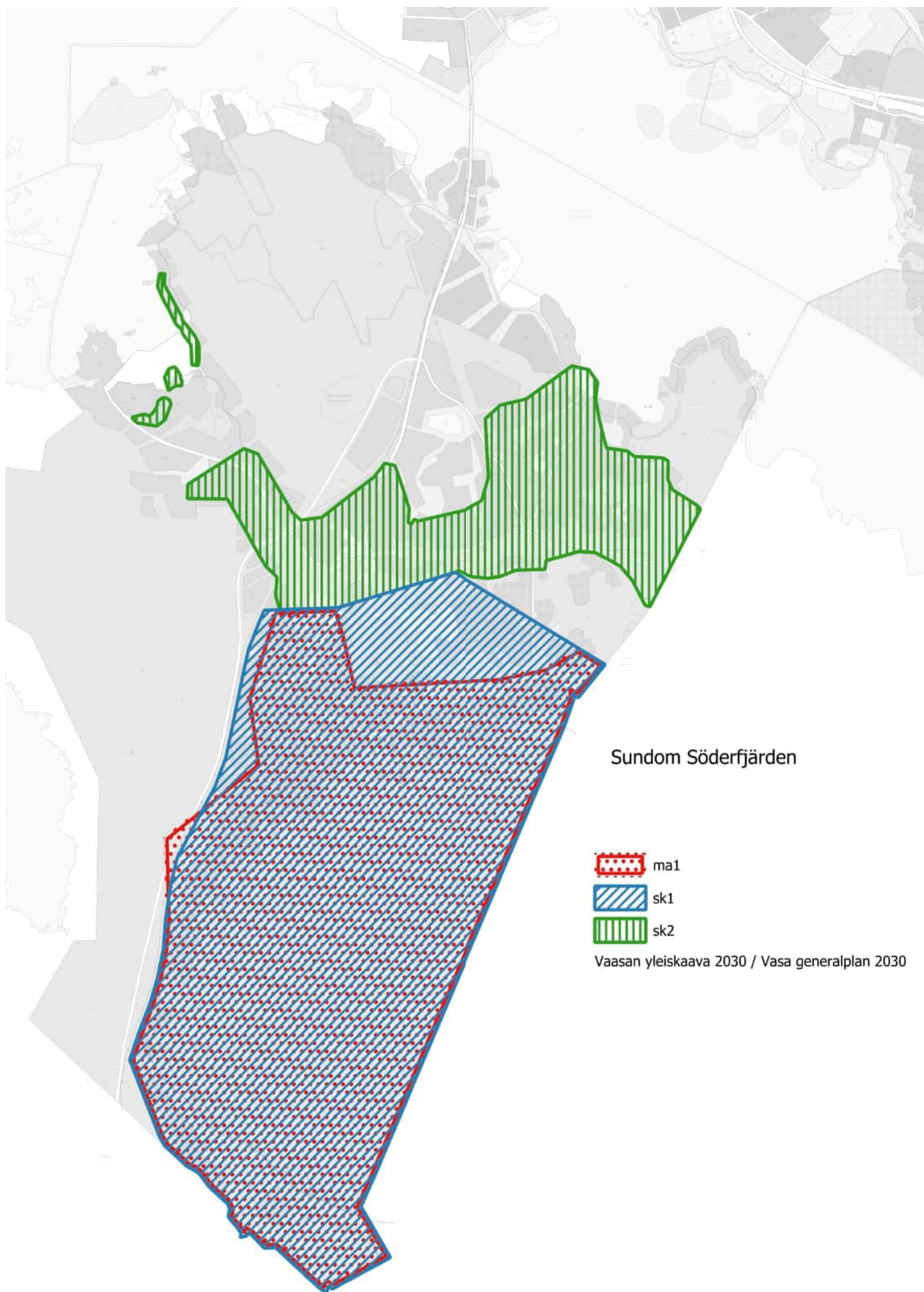
Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske).

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston 11.2.2019 hyväksymä ja 1.2.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

15 LIITTEET

- | | |
|------|--|
| 1 | Kartta suunnittelutarvealueista |
| 2a-d | Kartat erityisalueista (kaupunginosat) |
| 3 | Näkemäalueet |
| 4 | Kartta ranta-alueista. |





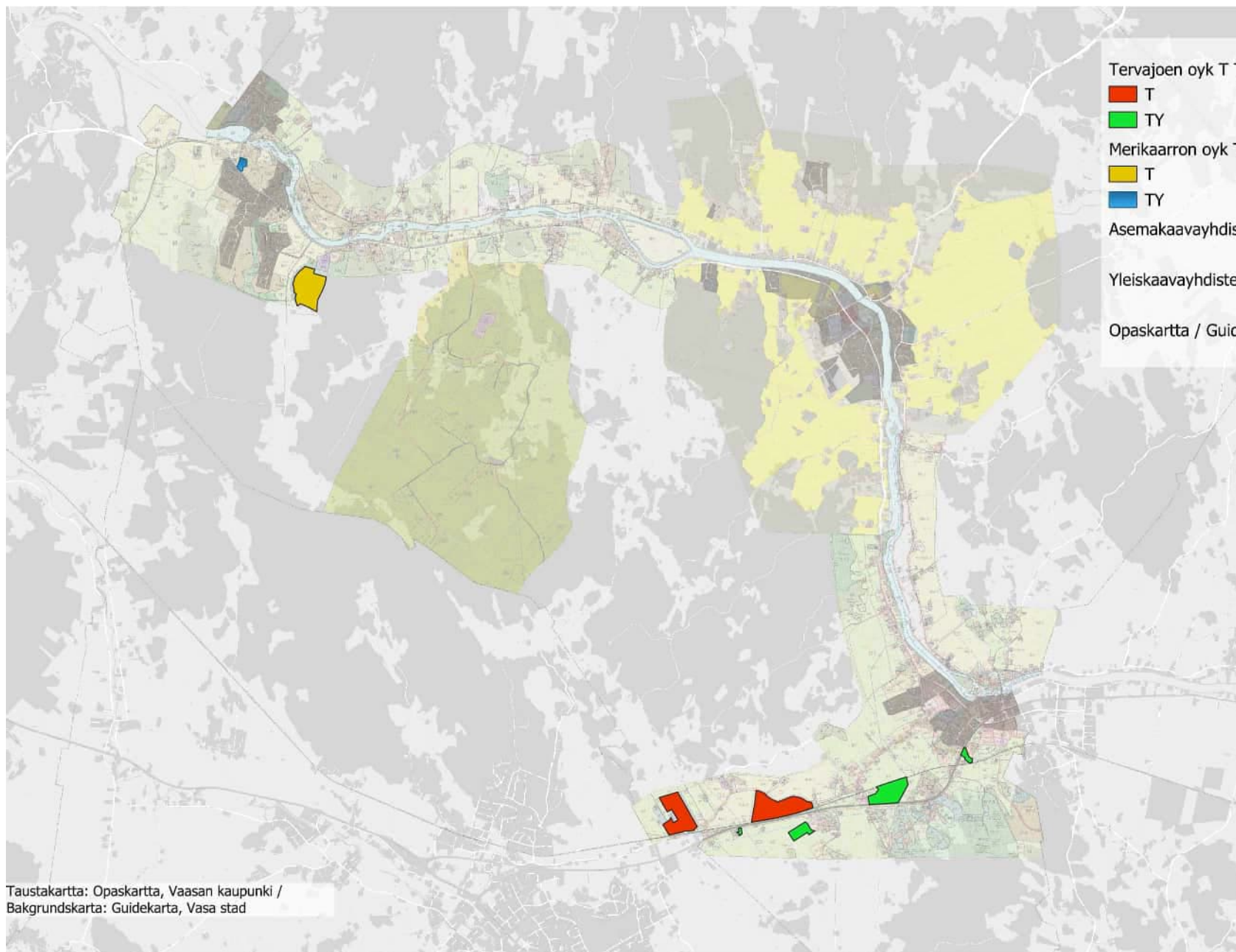
Gerby - Västervik

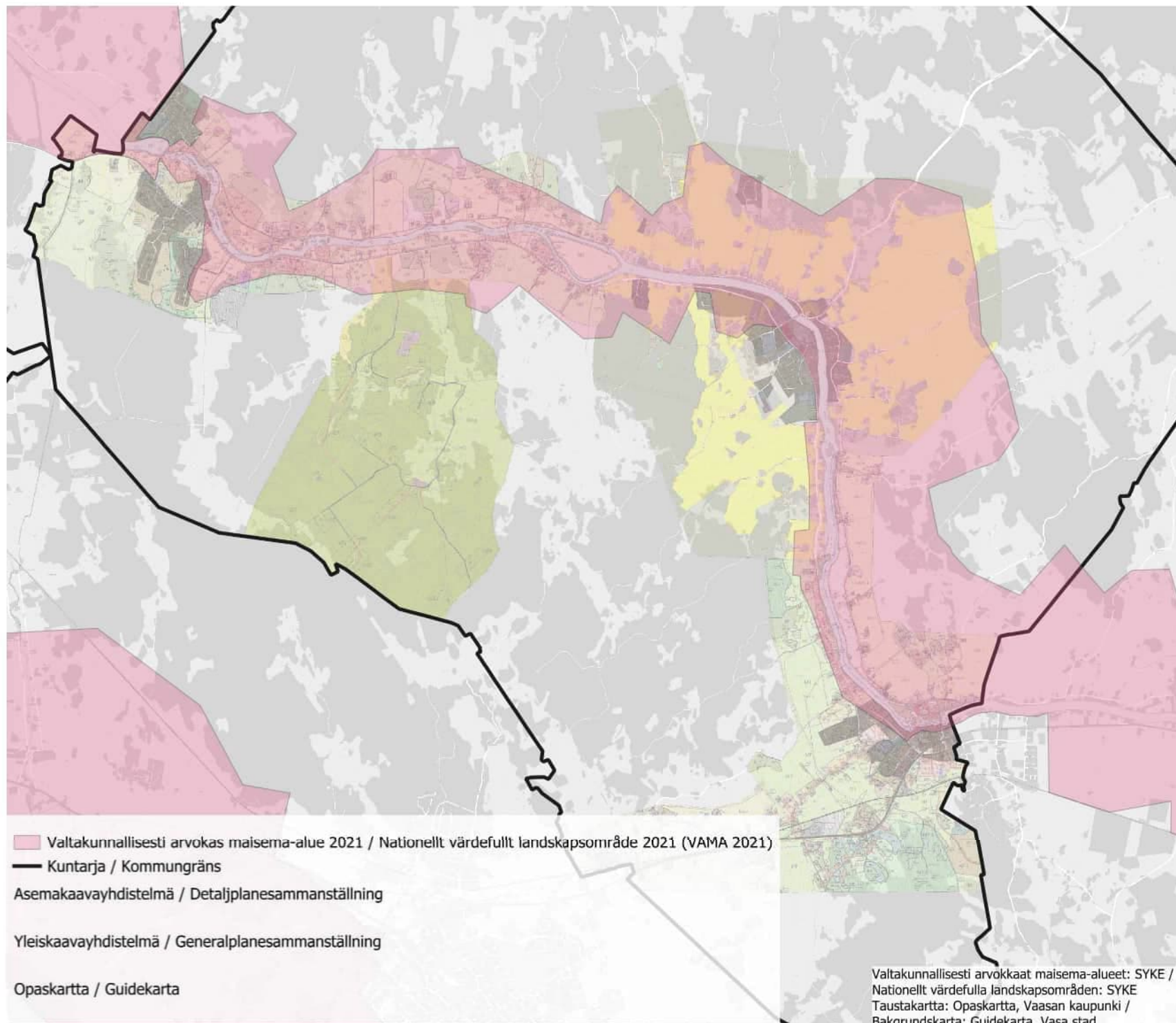


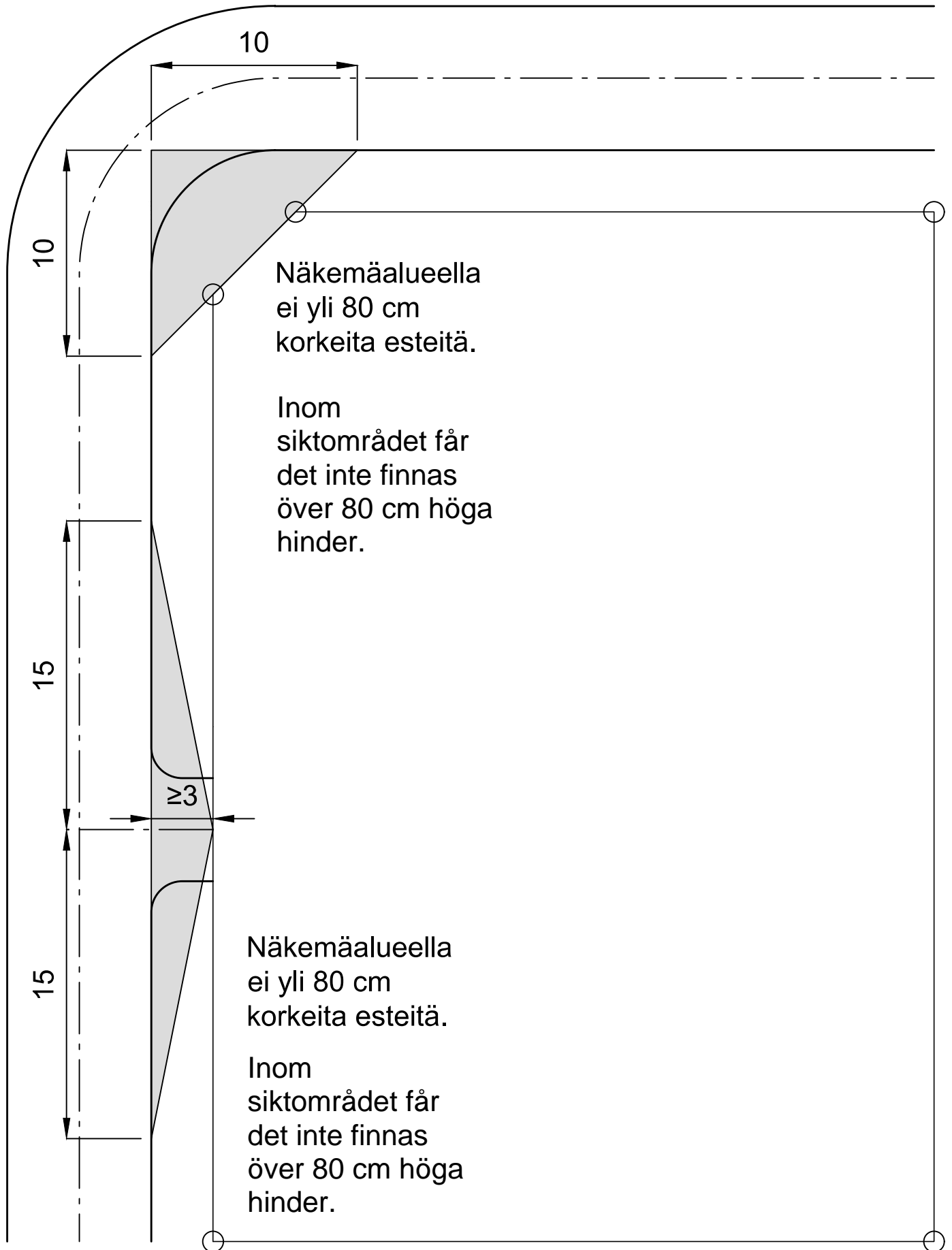
sk2

Vaasan yleiskaava 2030 / Vasa generalplan 2030









Rakentaminen ranta-alueilla asemakaava-alueiden ulkopuolella (ei saariston osayleiskaavan aluetta)

- koskevat korvaavaa uudisrakentamista ja olemassa olevien rakennusten muutosta (uusia rakennuspaikkoja vaatii tarkempaa kaavaa)

Byggnad på strandområden utanför detaljplanerade områden (inte skärgårdens delgeneralplans område)

- berör ersättande nybyggnad och ändringar av befintliga byggnader (nya bygglätor kräver noggrannare plan)

