



## RAASEPORIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kaupunginvaltuuston hyväksymä 7.6.2010

## SISÄLLYS

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET .....	3
1.1 Soveltamisala.....	3
1.2 Rakennusvalvontaviranomainen.....	3
2. LUPAJÄRJESTELMÄT .....	3
2.1 Toimenpiteiden luvan- tai ilmoituksenvaraisuus .....	3
3. RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN .....	5
3.1 Sijoittuminen .....	5
3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	6
3.3 Valvonta.....	6
3.4 Aitaaminen .....	7
3.5 Piha-alue/pihamaa .....	7
3.6 Tontin rajan ylittäminen.....	8
3.7 Osoitmerkintä .....	9
4.1 Rakennuspaikka .....	9
4.2 Rakentamisen määrä .....	10
5. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA .....	12
6. PILAANTUNEET MAA-ALUEET .....	12
7. VESIHUOLTO JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN.....	13
8. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA JA NOUDATTAMINEN SEKÄ NIISTÄ POIKKEAMINEN .....	13
8.1. Määräyksistä poikkeaminen .....	13
9. SUUNNITTELUTARVEALUE .....	13
10. VOIMAANTULO.....	13

## 1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

### 1.1 Soveltamisala

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Raaseporin kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.).

### 1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rakennus- ja ympäristölautakunta..

Johtosäännössä on määrätty päätösvallan siirrosta.

## 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

### 2.1 Toimenpiteiden luvan- tai ilmoituksenvaraisuus

MRL:n 126 §:n ja MRA:n 62 ja 63 §:n sekä talousjätevesien käsittelystä annetun valtioneuvoston asetuksen 542/2003 nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta ja ilmoitusmenettelyn soveltamisesta liitekartasta ilmenevillä kunnan osa-alueilla seuraavasti.

Rakennuksille ja rakennusryhmille, jotka sijaitsevat kulttuurimaisema-alueella tai jotka on muulla tavoin luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi, edellytetään toimenpidelupaa, kun kyse on rakennusten ulkoasun tai pihakokonaisuuksien muutoksista.

**TOIMENPIDELUPA HAETTAVA = X**  
**ILMOITUS TEHTÄVÄ = O**

Toimenpide	Asema kaava- alue				
	A	B	C	D	E
<b>1) Kevyt rakennelma, jota ei pidetä rakennuksena (rakentaminen)</b>					
- suojakatos, autokatos tai autoteltilta	X	O	O	X	O
- vaja, grillikatos, huvimaja < 10 m <sup>2</sup> pohjapinta-ala (yhteensä enintään 2 kpl/rakennuspaikka)	X	O	O	O	O
- muut järjestelyt ja muutokset, jotka merkittävästi ja yhtä kuukautta pitemmäksi ajaksi vaikuttavat kaupunki- tai ympäristökuvaan kuten esim. terassin	X	O	O	X	O

## 2) Yleisörakennelma (perustaminen ja rakentaminen)

- liikuntapaikka	X	X	X	X	X
- kokoontumispaikka	X	X	X	X	X
- asuntovaunualue tai vastaava	X	X	X	X	X

## 3) Liikuteltava laite

- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pysyvä sijoittaminen sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	X	X	X	X
--	---	---	---	---	---

## 4) Erillislaitte (pystyttäminen)

- masto	X	X	X	X	X
- piippu	X	O	O	O	O
- säiliö	X	O	O	X	O
- hiihtohissi	X	X	X	X	X
- muistomerkki	X	O	O	O	O
- sillat	X	O	O	O	O
- lautasantennit ja vastaavat antennit, joiden halkaisija on yli 2 metriä	X	O	O	O	O
- tuuliturbiini, jonka halkaisija on yli 2 metriä	X	X	X	X	X

## 5) Vesirajalaitte

- yli 24 m <sup>2</sup> :n laiturin sekä yli 15 m pitkän aallonmurtajan, pistolaiturin tai maavallin rakentaminen	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

## 6) Julkisivutoimenpide

- kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen	X	X	X	X	O
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen	X	X	X	X	O
- ikkunajaon muuttaminen	X	X	X	X	O
- muu rakennuksen julkisivun muutos	X	O	O	X	O

## 7) Mainostoimenpide

- muiden rakennelmien, tekstien ja kuvien asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa tarkoituksessa	X	O	O	O	O
---	---	---	---	---	---

**8) Aitaaminen (rakentaminen)**

- rakennettuun ympäristöön liittyvä  
erottava kiinteä aita, pensasaita  
tai kadun reunusmuuri

**X**      **O**   **O**   **O**   **O**

**9) Jäteveden käsittely**

- jäteveden kiinteistökohtaisten  
järjestelmien rakentaminen  
tai muuttaminen

**X**      **X**   **X**   **X**   **X**

**10) Puiden kaataminen**

- puiden kaataminen

**O**

Ilmoitukseen on liitettävä selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

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

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

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

Myönnetty toimenpidelupa tai tehty ilmoitus ei vapauta mahdollisista erityislainsäädännön lupavelvoitteista (esim. vesilainsäädäntö, ympäristölainsäädäntö ja terveydensuojelulainsäädäntö).

**3. RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN****3.1 Sijoittuminen**

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Asemakaavoitetulla alueella etäisyys voi kuitenkin olla vähintään 4 metriä, ellei kaavassa ole muuta osoitettu.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä. Asemakaavoitetulla alueella etäisyys voi kuitenkin olla 8 metriä.

Valvontaviranomainen voi erityisistä syistä suostua rakennuksen sijoittamiseen rajan viereen tai lähemmäksi rajaa, ellei siitä koidu merkittävää haittaa naapurille ja jos naapuri on antanut suostumuksensa rakentamiseen.

Rakennuksen etäisyyden maantien keskilinjasta tulee olla vähintään 20 metriä.

Uudisrakennuksen on sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, julkisivumateriaalinsa ja väriytyksensä puolesta sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen vaikutus maisemakuvaan tulee myös ottaa huomioon.

### **3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan**

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

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

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, erityisen arvokkaita kasviston ja eläimistön elinympäristöjä sekä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luontokohteita, kuten siirtolohkareita ja kauniita puita.

Tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamattomat osat, joita ei käytetä jalkakäytävänä, paikoitusalueena tai leikkipaikkana, tulee istuttaa tai pitää sellaisessa kunnossa, että ne sopivat kokonaisuuteen.

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

Rakennuspaikat tulee tarvittaessa liittää ympäröivään maisemaan sopivin istutuksin.

Rakennettaessa on otettava huomioon lajit, jotka luonnonsuojelulain mukaan ovat uhanalaisia ja jotka vaativat erityissuojelua, sekä suojellut luontotyypit.

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

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan/kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Samaan pihapiiriin kuuluvien rakennusten välinen suurin sallittu etäisyys on 50 metriä.

Rakennustarkastajan tulee hankkia julkisivukatselmusmieheltä ympäristön huomioon otettava lausunto rakennuksen muodosta ja väriytyksestä, ellei lupaviranomainen ole joidenkin rakennusten ja osa-alueiden osalta muuta päättänyt.

### **3.3 Valvonta**

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

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

Töhryt tulee poistaa rakennuksen julkisivuista, aidoista ja vastaavista niin pian kuin se on teknisesti mahdollista.

Lupaviranomainen tai sen valitsevat katselmuksenpitäjät valvovat ympäristön kuntoa ja siisteyttä toimittamalla katselmuksia ajankohtina, joista päätetään kulloinkin erikseen.

Katselmusten ajankohdista ja niistä alueista, joita ne koskevat, on tiedotettava asianosaisille ympäristö- ja rakennuslautakunnan sopivaksi katsomalla tavalla.

Havaitut puutteet on poistettava ympäristö- ja rakennuslautakunnan asettamassa määräajassa. Toimenpiteistä voi päättää myös johtosäännössä määrätty viranhaltija.

Edellä mainituista toimenpiteistä päättäessään ympäristö- ja rakennuslautakunnan on otettava huomioon tontin tai rakennuspaikan sijainti ja sen merkitys ympäristön yleiselle ilmeelle.

### **3.4 Aitaaminen**

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aidan keskikorkeuden ei pidä ylittää 180 senttimetriä, ellei suurempaa korkeutta voida perustella erityisillä turvallisuussyillä.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.

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

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen on kummankin tontin tai rakennuspaikan haltija velvollinen osallistumaan puoleksi, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakamisesta ei päästä yksimielisyyteen, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Mikäli rakennettavaa aitaa ei sijoiteta tonttien tai rakennuspaikkojen väliselle rajalle, se tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

### **3.5 Piha-alue/pihamaa**

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella

lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Liittymissä katuihin ja teihin sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

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

### 3.6 Tontin rajan ylittäminen

Lupaviranomainen voi sallia, että seuraavat rakennuksen osat ylittävät tontin tai rakennuspaikan rajan kohdassa, jossa tontti tai rakennuspaikka rajoittuu katualueeseen, liikenneväyläksi osoitettuun alueeseen tai muuhun kaupungin hallinnassa olevaan yleiseen alueeseen:

1. Kivijalan tai anturan maanalainen pohjalaatta korkeintaan 15 senttimetrin etäisyydelle tai, jos pohjalaatta on vähintään 1,5 metrin syvyydessä, korkeintaan 50 senttimetrin etäisyydelle.
2. Raput korkeintaan 30 senttimetrin etäisyydelle ja osa kivijalasta sekä porttien ja ovien kehykset korkeintaan 15 senttimetrin etäisyydelle. Kyseisten rakennusosien perustat saavat ylittää etäisyydet korkeintaan 5 senttimetrillä.
3. Valokuilu, polttoaineenottoaukko tai muu kuilu, joka on peitetty samassa tasossa kuin ympäröivä tila, korkeintaan 75 senttimetrin etäisyydelle, jolloin kuilun seinämä on rakennettava korkeintaan 60 asteen kulmaan suhteessa vaakatasoon.

Jos tontin tai rakennuspaikan rakennusalan rajat on määritelty, porttien ja ovien kehykset, osa kivijalasta ja muut vastaavat rakennuksen osat saavat tontilla tai rakennuspaikalla ulottua korkeintaan 60 senttimetriä rakennusalan ulkopuolelle.

Lupaviranomainen voi sallia, että erkkerit, parvekkeet, läpinäkyvät katot, räystäät, katokset ja muut vastaavat rakennuksen osat saavat ulottua yli tontin tai rakennuksen rajan katuun, liikenneväyläksi osoitettuun alueeseen tai muuhun kaupungin hallinnassa olevaan alueeseen tai tontilla tai rakennuspaikalla yli rakennuspaikan rakennusalan, kuitenkin niin että:

1. rajan ylitys saa olla korkeintaan 90 senttimetriä, poikkeuksena parvekkeet ja läpinäkyvät katot, joiden osalta ylitys saa olla korkeintaan 1,2 metriä
2. ulottuessaan tontin tai rakennuspaikan ulkopuolelle ne on rakennettava vähintään 3 metriä maanpinnan yläpuolelle,
3. erkkerien kokonaisleveys kerrosta kohden ei saa olla suurempi kuin viidennes julkisivujen kokonaisleveydestä,
4. erkkerit, parvekkeet ja läpinäkyvät katot eivät saa ulottua lähemmäksi naapuritontin tai -rakennuspaikan rajaa kuin 4 metriä.

Julkisen rakennuksen, liiketalon tai muun vastaavan rakennuksen pääsisäänkäynnin katos saa kuitenkin ulottua pitemmälle, ellei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.

Enintään kaksiasuntoisen asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuksen avoin eteinen saa tontilla tai rakennuspaikalla ylittää rakennuksen sovitun rajan enintään 1,5 metrillä, jolloin eteisen leveys saa olla korkeintaan kolmannes julkisivun pituudesta. Eteisen etäisyyden naapuritontin tai -rakennuspaikan rajasta tulee kuitenkin olla vähintään 3 metriä.

Erkkerit tai muut huoneistoalaan luettavat ulkonemat, jotka ulottuvat tontin, rakennuspaikan tai vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle, eivät kuitenkaan saa aiheuttaa, että tontin tai rakennuspaikan sallittu kerrosala ylittyy.

Lupaviranomainen voi edellyttää, että myynti-, opastus-, mainos- ja muiden vastaavien laitteiden sijoittelussa huomioidaan seuraavaa:

1. Korkeammalle kuin 2,4 metriä maanpinnan yläpuolelle kiinnitettäessä laite saa ulottua korkeintaan 90 senttimetriä ja muutoin korkeintaan 15 senttimetriä julkisivupinnan ulkopuolelle.
2. Laite on kiinnitettävä tukevasti.
3. Laite ei saa häiritä liikennettä, liikenteen ohjausta tai katuvalaistusta eikä muutoin olla häiriöksi.
4. Laitteen muodon, värityksen ja toteutuksen on sopeuduttava ympäristöön.

Lupaviranomainen voi edellyttää, että katualueelle, liikennealueelle tai muulle yleiselle alueelle sijoitettava ikkunamarkiisi ei ulotu 2,4 metriä lähemmäksi maanpintaa eikä 0,5 metriä lähemmäksi ajoneuvoliikenteelle varattua aluetta. Markiisi on kiinnitettävä tukevasti ja sen on muodoltaan, väritykseltään ja toteutukseltaan sulauduttava ympäristöön.

Lupaviranomainen voi sallia, että katuun tai liikennealueeseen rajoittuvan talon katolta johdetaan sadevettä kadulle tai liikennealueelle. Rakennuksessa tulee tällöin olla riippukouru ja riittävä määrä syöksyputkia. Syöksyputki saa ulottua korkeintaan 20 senttimetrin etäisyydelle julkisivusta ja päättyä enintään 20 senttimetrin korkeudelle kadun tai liikennealueen pinnasta.

### **3.7 Osoitmerkintä**

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

Asemakaava-alueella kerrostalojen osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

## **4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE**

### **4.1 Rakennuspaikka**

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan:

Vähintään 0,5 hehtaaria, lukuun ottamatta tämän rakennusjärjestyksen karttaliitteen osa-alueen D kiinteän asutuksen rakennuspaikkaa, jossa rakennuspaikan on oltava vähintään 0,3 hehtaaria.

Uusia rakennuspaikkoja ei voi muodostaa alle 1 hehtaarin kokoisille saarille eikä alle 1 hehtaarin kokoisten järvien rannoille.

Rantavyöhykkeellä olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 65 metriä.

Perusparannus, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Hevostallien ja muiden koti- tai hyötyeläimille tarkoitettujen rakennusten sijoittelussa on otettava huomioon ympäristöministeriön ja muiden ympäristöviranomaisten ohjeet.

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

#### 4.2 Rakentamisen määrä

Rakennusoikeus on mitoitettu rakennuspaikan sijainnin mukaan kahteen eri luokkaan sen perusteella, sijaitseeko rakennuspaikka 1) haja-asutusalueella yleensä vai 2) rannalla. Rakennusoikeus on myös porrastettu sen mukaan, onko kyse vakituisesta asumisesta vai vapaa-ajanasunnosta.

(1) Vakituisen asunnon rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään **12 %** rakennuspaikan pinta-alasta, ellei muuta ole osoitettu vahvistetussa oikeusvaikutteisessa kaavassa.

(2) Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi asuntoa erillisinä rakennuksina, jolloin toinen lasketaan sivuasunnoksi. Sivuasunnon kerrosala saa olla ranta-alueilla enintään **100 m<sup>2</sup>** ja muilla alueilla enintään **130 m<sup>2</sup>**. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumistarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Sivuasunnolle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä.

(3) Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään **450 m<sup>2</sup>**. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään **250 m<sup>2</sup>**.

(4) Jos asuinrakennuksia sijoitetaan ranta-alueelle asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään **300 m<sup>2</sup>**. Tällaisille alueille rakennettujen talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään **200 m<sup>2</sup>**, kuitenkin niin, että kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään **400 m<sup>2</sup>**. Mikäli rakennuspaikan koko ranta-alueilla on suurempi kuin 8000 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta lisätään enintään **100 m<sup>2</sup>**:llä.

(5) Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalle saa rakentaa yhden vapaa-ajanasunnon ja yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään **160 m<sup>2</sup>** ja jos rakennuspaikka on suurempi kuin 8000 m<sup>2</sup>, enintään **200 m<sup>2</sup>**. Vapaa-ajanasunnon kerrosala saa olla enintään **160 m<sup>2</sup>** ja vierasmajan kerrosala enintään **80 m<sup>2</sup>**. Vierasmajalle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä.

(6) Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään **30 m<sup>2</sup>** ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään **130 m<sup>2</sup>**, kuitenkin niin, että kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään **250 m<sup>2</sup>**. Jos

## Rakennusjärjestys/ Raasepori 7.6.2010

rakennuspaikka on suurempi kuin 8 000 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta lisätään enintään **40** kerrosalaneliömetrillä.

(7) Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalle ranta-alueelle saa rakentaa yhden vapaa-ajanasunnon ja yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään **160** m<sup>2</sup> ja jos rakennuspaikka on suurempi kuin 8000 m<sup>2</sup>, enintään **180** m<sup>2</sup>. Vapaa-ajanasunnon kerrosala saa olla enintään **160** m<sup>2</sup> ja vierasmajan kerrosala enintään **80** m<sup>2</sup>. Vierasmajalle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä.

(8) Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalle ranta-alueelle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala olla enintään **30** m<sup>2</sup> ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään **130** m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään **220** m<sup>2</sup>. Mikäli rakennuspaikan koko on suurempi kuin 8000 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta lisätään **50** kerrosalaneliömetrillä.

Ranta-alueella tarkoitetaan yleensä aluetta, joka ulottuu 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

## Raasepori

		VAKITUISET ASUNNOT					VAPAA-AJAN ASUNNOT				
Rak.paikka	Ala ha	Asuinrak. m <sup>2</sup>	Sivuasuunto m <sup>2</sup>	Asuntoja kpl	Tal.rak. m <sup>2</sup>	Rak.oik. m <sup>2</sup> yht.	Vapaa-aj. as. m <sup>2</sup>	Vierasmaja m <sup>2</sup>	Sauna m <sup>2</sup>	Tal.rak. m <sup>2</sup>	Rak.oik. m <sup>2</sup> yht.
Haja-asutus- alue yleensä 12 %	>(0,3) - 0,5	450	130	2	250	Enint. 12 % <b>360–600</b>	160	80	30	130	<b>250</b>
	> 0,8	450	130	2	250	<b>700</b>	160	80	30	130	<b>290</b>
Ranta-alueet 12 %	> (0,3) - 0,5	300	100	2	200	Enint. 12 % <b>360–400</b>	160	80	30	130	<b>220</b>
	> 0,8	300	100	2	200	<b>500</b>	160	80	30	130	<b>270</b>

**+ Enintään 50 m<sup>2</sup>:n suojakatos, pääosin (väh. 50 %) avoin**  
**+ 2 kpl alle 10 m<sup>2</sup>:n vajoja (esim. maalattiallinen vaja, grillikatot tai huvimaja)**

Edellä mainittujen rakennusten pohjapinta-ala saa olla enintään ensimmäisen kerroksen kerrosala korotettuna 50 prosentilla.

Pohjapinta-alalla tarkoitetaan tässä rakennusjärjestyksessä ensimmäisen kerroksen kerrosalaa, johon on lisätty katolliset terassit. Terassin on oltava pääosin (vähintään 50 %) avoin.

Erillisten autokatosten, venekatosten ja pääasiassa avointen suojakatosten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 50 m<sup>2</sup>.

Edellä mainitut talousrakennusten rajoitukset eivät koske maatalous- ja kalastustiloja, joille saa rakentaa toiminnan edellyttämät talousrakennukset.

Riippumatta siitä, mitä edellä momenteissa 1–4 on määrätty, lupaviranomainen voi sallia, että

elinkeinotoiminnan harjoittamista varten rakennetaan välttämättömät tuotantohallit, kasvihuoneet ja muut vastaavat rakennukset. Momentin 3 rajoitukset eivät ole voimassa tässä tapauksessa.

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

## **5. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA**

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väriytykseen sekä mahdollisuuden asianmukaisesti käsitellä viemärivettä.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen puusto pääosin säilyttää; vain harventaminen on sallittua.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella sijaitsevan kiinteistön jätevedet on johdettava pois ja käsiteltävä ympäristön- ja terveydensuojelulainsäädännön mukaisesti.

[Kiinteistökohtaiseen jätevesien käsittelyyn on suositeltu seuraavia vähimmäissuojaetäisyyksiä purkupaikalta:

- 30 metriä lähimpään rantaviivaan (saunavedet vähintään 15 metriä rannasta)
- 50 metriä lähimpään talousvesikaivoon
- 5 metriä naapurin rajalle]

Asuintalon/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen ja venevajan etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 40 metriä, ja asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 2 metriä keskivedenkorkeudesta.

Edellä mainittua lähemmäksi rantaviivaa saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup> ja pohjapinta-ala enintään 45 m<sup>2</sup> ja jossa sauna- ja pesutilan osuus kerrosalasta on vähintään kolmannes. Rakennuksen etäisyyden edellä määritellystä rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 15 metriä.

Määräykset, jotka koskevat rakennuksen etäisyyttä rannasta, eivät koske venevajaa vaan saunatiloja ja erityistapauksissa muita ammatin harjoittamiselle välttämättömiä talousrakennuksia. Kun venevajan rakentamiseen myönnetään rakennuslupa, rakennuksen sijaintiin ja ympäristöön sopivuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

## **6. PILAANTUNEET MAA-ALUEET**

Jos maaperän epäillään olevan pilaantunut, se on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista. Jos pilaantuneisuus todetaan rakentamisen yhteydessä, siitä on heti ilmoitettava kunnan ympäristönsuojeluviranomaisille tai Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen.

## **7. VESIHUOLTO JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN**

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi hyvälaatuista talousvettä.

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa asianmukaisilla suojalaitteilla tai sijoittaa asianmukaisesti sisätiloihin.

Pientalojen rakennuspaikkoja lukuun ottamatta piha- ja paikoitusalueiden pintavedet ja salaojavedet on tärkeillä pohjavesialueilla johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat.

Kun suunnitellaan pohjavesialueelle rakentamista, rakentamisen vaikutus pohjaveden laatuun ja määrään on selvitettävä ja arvio on liitettävä rakennuslupahakemukseen.

## **8. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA JA NOUDATTAMINEN SEKÄ NIISTÄ POIKKEAMINEN**

### **8.1. Määräyksistä poikkeaminen**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta, mikä suunnittelutarvealueilla arvioidaan kohdan 6 perusteella.

## **9. SUUNNITTELUTARVEALUE**

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentissa tarkoitettut suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla.

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

## **10. VOIMAANTULO**

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Karjaan, Tammisaaren ja Pohjan voimassa olevat rakennusjärjestykset.