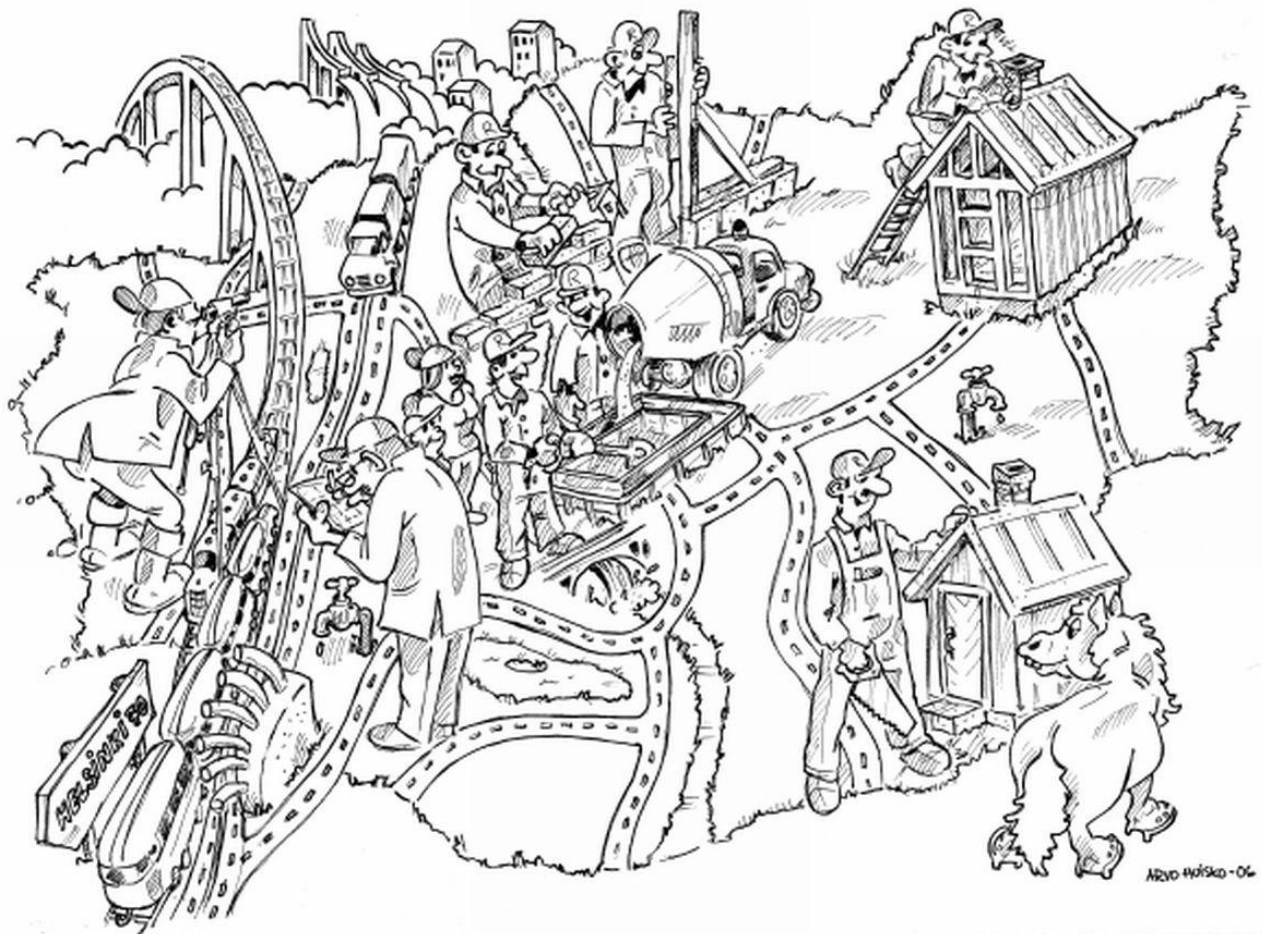


ORIMATTILAN KAUPUNGIN

Rakennusjärjestys



Ympäristölautakunta 4.9.2013 § 96
Kaupunginhallitus 23.9.2013 § 295
Kaupunginvaltuusto 14.10.2013 § 68

YLEISTÄ	1	RAKENNUKSEN ELINKAARI	18
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä		21 § Rakennuksen käyttöikä	
2 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen		22 § Materiaalivalinnat	
3 § Rakentamistapaohjeet		23 § Kunnossapito ja korjaaminen	
		24 § Rakennuksen purkaminen	
RAKENTAMINEN, LUVANVARAISUUDEN HELPOTUKSET JA ILMOITUSMENETTELY	4	JULKINEN ULKOTILA	21
4 § Talousrakennusten ja toimenpiteiden luvan- ja ilmoituksenvaraisuus		26 § Julkisen ulkotilan määritelmä	
5 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön		28 § Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet	
6 § Tontin rajan ylittäminen		27 § Puistot	
7 § Tontin sisäisen rakennusrajan ylittäminen		TYÖMAAT	23
8 § Rakennuksen korkeusasema		28 § Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen	
9 § Mainoslaitteet ja muut vastaavat laitteet		29 § Katualueen käyttäminen	
10 § Osoitenumero		30 § Katualueen työlupa	
11 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta		31 § Työmaataulu	
		32 § Työmaan jätehuolto	
PIHAMAA	11	VESI- JA JÄTEHUOLTO, MAAPERÄ JA POHJAVEDET	25
12 § Pihamaan rakentaminen		33 § Vesihuolto	
13 § Pihamaan korkeusasema		34 § Tonttien jätehuolto	
14 § Sade- ja pintavesien johtaminen		35 § Maaperä ja pohjavedet	
15 § Tontin liikennejärjestelyt ja paikoitus		ASEMAKAAVA-ALUEITA KOSKEVIA LISÄMÄÄRÄYKSIÄ	27
16 § Aidan rakentaminen ja kunnossapito		36 § Rakennusoikeuden määrä	
ERITYISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE RAKENNETTAESSA	15	ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	28
17 § Rakennuspaikka		37 § Poikkeusten myöntäminen	
18 § Rakentamisen määrä		38 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen	
19 § Rakentaminen ranta-alueilla		39 § <i>Voimaantulo</i>	
20 § Etäisyys yleisestä ja yksityisestä tiestä ja liikennemelun huomioonottaminen		LIITTEET	

YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslain, -asetuksen ja muiden maan käyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Orimattilan kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Soveltamisohje

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja –asetusta sekä voimassa olevia asemakaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä RakMK:n määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

2 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii Orimattilan kaupungin ympäristölautakunta, jonka alaisena toimii rakennustarkastustoimisto. Ympäristölautakunnan ja sen alaisen henkilöstön tehtävistä määrätään Orimattilan kaupungin hallintosäännössä ja toimenkuvissa.

Soveltamisohje

Päätösvalta selviää hallintosäännössä.

3 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi annetaan tarvittaessa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisoloihin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

Soveltamisohje

Teknisen- tai ympäristölautakunnan hyväksymät rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavamääräyksiä ja sitovat tontinomistajaa riippumatta siitä, onko asiasta mainittu tontin luovutusehdoissa.

RAKENTAMINEN, LUVANVARAISUUDEN HELPOTUKSET JA ILMOITUSMENETTELY

4 § Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä sellaiseen rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Talousrakennusten ja toimenpiteiden luvan- ja ilmoituksenvaraisuudesta määrätään seuraavan taulukon mukaisesti, vähäisemmät toimenpiteet eivät edellytä valvontatoimenpiteitä:

1 = asemakaava-alue	2 = muut alueet
R = rakennuslupa haettava	T = toimenpidelupa haettava
I = ilmoitus tehtävä	E = ei lupaa tai ilmoitusta

Toimenpide	Osa-alue	
	1	2
Rakennelmat		
Katos (katettu ala yli 15 m ²)	T	T
Jätekatos (katettu ala yli 5 m ²)	T	T
Vaja, leikkimökki tms. (pohjapinta-ala 8-14 m ²)	I	I
Vaja, leikkimökki tms. (pohjapinta-ala yli 14 m ²)	R	R
Kasvihuone (12-20 m ²)	T	I
Kioski	T	I
Kuivakäymälä (puucee)	I	E
Esiintymislava (kiinteä)	T	T
Muu vastaava rakennelma	I	I
Yleisörakennelma		
Urheilupaikka	I	I
Kokoontumispaikka	I	I
Asuntovaunualue tai vastaava	T	T
Katsomo	I	I

Yleisöteltta tai vastaava	I	I
---------------------------	---	---

Liikuteltava laite

Asuntovaunun tai –laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.	T	T
---	---	---

Erillislaitte

Masto, korkeus alle 60 m (yli 60 m vaatii rakennusluvan)	T	T
--	---	---

Piippu (piipunosa yli 10 m)	I	I
-----------------------------	---	---

Uutta hormia vaativan tulisijan rakentaminen	T	T
--	---	---

Varastosäiliö (maanpäällinen osa yli 10 m ³)	I	E
--	---	---

Yli 200 m ³ maatalouden lanta-, virtsa- tai lietesäiliö	T	T
--	---	---

Hiihtohissi	I	I
-------------	---	---

Muistomerkki	E	E
--------------	---	---

Suurehko antenni (lautasantenni halkaisija yli 1m)	I	I
--	---	---

Tuulivoimala, korkeus alle 20 m (korkeampi edellyttää rakennuslupaa)	T	T
--	---	---

Suurehko valaisinpylväs (korkeus yli 10m)	I	I
---	---	---

Vesirajalaitte

Suurehko laituri (kansirakennelma yli 20 m ²) (vesilain mukainen menettely saattaa olla tarpeellinen)	I	I
--	---	---

Muu vesirajaa muuttava rakennelma	I	I
-----------------------------------	---	---

Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)

Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue, taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue (yli 1000 m ²)	I	I
---	---	---

Julkisivutoimenpide

Rakennuksen julkisivun muuttaminen	T	I
Kattomuodon muuttaminen	T	T
Katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	I	E
Ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen	I	E
Ulkoverhouksen väriytyksen muuttaminen	I	E
Katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	I	E
Ikkunajaon oleellinen muuttaminen	I	I

Mainostoimenpide

Muun kuin Maantielaissa 23.6.2005/503 säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa (ulkomitat yli 80*80 cm)

Ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asentaminen

Kaikessa mainonnassa tulee noudattaa Orimattilan kaupungin ulkomainontaohjetta (Hyväksytty ympäristölautakunnassa 11.6.2008)

Aitaaminen

Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava aita tai kadun reunusmuuri

Kaupunkikuvajärjestely

Muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset

Soveltamisohje

Huoneiston sisällä tapahtuville tilojen muutoksille on haettava rakennuslupa, jos muutoksella on vaikutusta terveellisyyteen tai tilojen käyttötarkoitukseen. Tällaisia muutoksia ovat mm. WC:n, pesuhuoneen tai saunan rakentaminen, autotallin muutos asuintilaksi, lomarakennuksen muutos ympärivuotiseksi asunnoksi ja kantavan rakenteen tai paloteknisen osaston muuttaminen.

Rakennusta /yli 8 m² rakennelmaa ei saa haja-asutusalueella rakentaa viittä metriä lähemmäksi naapurikiinteistön rajaa ilman kirjallista suostumusta.

Asemakaava-alueilla vastaava vähimmäisetäisyys on 4 metriä. Edellä mainittuja vähimmäisetäisyyksiä tulee noudattaa, vaikka hanke ei olisi lupamenettelyn piirissä. Muutamilla erikoisrakennuksilla (viljankuivaamo, savusauna yms.) on suurempia etäisyysvaatimuksia.

Jäteastioita ja laatikkovarastoja tai vastaavia ei pidä sijoittaa rakennuksen seinän viereen siten, että syttynyt jäte tai tavara voi sytyttää myös seinän. Jos näin joudutaan tekemään tulee rakenteellisin keinoin (esimerkiksi sopivalla osastoinnilla) huolehtia siitä, ettei palo pääse leviämään sisätiloihin ja rakenteisiin. Jätehuoneet, laatikko- ja muut varastot ja jäteastiakatokset tulisi mahdollisuuksien mukaan lukita ja muutenkin niin rakentaa, että vaikeutetaan asiaankuulumattomien pääsyä kyseisiin tiloihin.

Kosteat tilat tulee varustaa RakMK C2.n mukaisella vesieristyksellä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä vaikka hanke ei olisikaan rakennusvalvonnan lupamenettelyn piirissä.

Ilmoitettavista hankkeista annetaan selvitys rakennusvalvonnasta saatavalla lomakkeella. Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt yleisen edun tai naapurin oikeusturvan kannalta luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

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

5 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaminen tulisi kohdistaa peltoalueiden sijasta metsiköihin, harjujen rinteille, kumpareille ja olevaa kyläasutusta tukemaan. Rakennettaessa ranta-alueille tai avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön.

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

6 § Tontin rajan ylittäminen

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

- 1) Rakennuksen perusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka enintään 0,2 metriä ja maanpinnasta syvemmällä olevat perustusrakenteet enintään 1,0 metrin verran.
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat enintään 1,0 metrin, julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enintään 3,0 metriä.
- 3) Tekniset laitteet ja muu vastaava enintään 0,3 metriä ja lisäeristyksestä aiheutuvat ulkoseinän osat harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa katualueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen alapinnan välillä on oltava jalkakäytävän kohdalla vähintään 3,5 metriä ja ajoradan kohdalla vähintään 4,6 metriä vapaata tilaa.

Soveltamisohje

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan ulottaa rakennuksen rakenteet (sokkeli ja antura) katualueelle tai muulle yleiselle alueelle enemmän kuin edellä olevassa määräyksessä on sallittu edellyttäen, että ylityksille saadaan teknisen toimialan lupa.

7 § Kiinteistön sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Rakennus saa ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn kiinteistön sisäisen rakennusalan rajan yli seuraavasti:

- 1) Rakennuksen perusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan.
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat enintään 1,8 metrin verran, erityisestä syystä enemmänkin.
- 3) Liseristyksestä aiheutuvat ulkoseinän osat, vähäiset tekniset laitteet ja vastaavat tarpeen mukaan.

Edellä mainituista ylityksistä ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa ympäristölle tai naapurille.

Soveltamisohje

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan ulottaa rakennuksen osat ja tekniset laitteet kiinteistön sisäisen rakennusalan rajan yli enemmän kuin edellä olevassa määräyksessä on sallittu. Tämä edellyttää, että kuullaan naapuria, johon päin ylitys suuntautuu.

8 § Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi tarvittaessa edellyttää luvanhakijalta, että suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden ja tontin kulmapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille.

Vesistöjen lähellä alin rakentamiskorkeus on vähintään vesistön peruskarttakorkeus +1,2 metriä.

Soveltamisohje

Omakotitaloa ja sen autokatosta ja tai muita talousrakennuksia rakennettaessa on erityisesti suunniteltava rakennusten korkeusasemat. Päärakennuksen tulee yleensä asettua talousrakennuksia hallitsevampaan asemaan, minkä vuoksi autokatoksen lattiakorko on yleensä päärakennusta matalammalla lähellä tien tasoa. Korkeusasema sopeutetaan myös naapureiden rakennuksiin.

Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä ylintä korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita.

Matalaperustaisessa rakennuksessa tämä on kapillaarisen kosteuden katkaisevan kerroksen alapinta ja ryömintätilaisessa rakennuksessa perusmuurin/pilarin yläpinta.

9 § Mainoslaitteet ja muut vastaavat laitteet

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

- 1) Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua enintään 1,5 metriä tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on jalkakäytävän kohdalla vähintään 3,5 metriä ja ajoradan kohdalla vähintään 4,6 metriä vapaata tilaa;**
- 2) Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä eikä häiritä huomattavasti maisemakuvaa tai haitata yleistä liikenneturvallisuutta;**
- 3) Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön;**
- 4) Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.**

Soveltamisohje

Orimattilan kaupungin ulkomainontaohjetta tulee lisäksi noudattaa.

10 § Osoitenumero

Kiinteistön ja sille rakennetun rakennuksen osoitenumeroinnin on oltava paikoilleen asennettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja –kirjaimet on mahdollisuuksien mukaan valaistava.

Soveltamisohje

Osoitenumeroinnin tulee olla jäsentelyltään niin selkeä, että sen nojalla löytää hyvin perille.

Mikäli rakennuksen osoitenumero ei näy kadulle, liikenneväylälle tai tielle, osoitenumero tulee sijoittaa kiinteistölle johtavan ajoväylän päähän.

11 § Rakennuksen ja rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Rakennus ympäristöineen ja rakennettu ympäristö tulee pitää jatkuvasti siistissä kunnossa.

Kaavassa suojellulla tai muutoin arvokkaaksi arvioidulla alueella tulee ennen ympäristökuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista olla yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen.

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

Kaupungin ympäristölautakunnan jaosto suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa pitämällä syyskatselmuksia.

Soveltamisohje

Syyskatselmusten pitämisaikankohhta on syyskuu.

PIHAMAA

12 § Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava siitä, että pihamaasta tulee tontin käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen ja viihtyisä.

Lisärakentamisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava jäsentämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia, vähentämällä liikkumisesteitä ja rakentamalla pihamaan käyttökelpoisuutta parantavia rakennelmia. Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin asukkaiden lisäksi rajanaapurit.

Asuntokortteleissa suositellaan piha-alueista osoitettavaksi lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 m² asuntoa kohti. Istutuksilla tulee erotella rakennukset, paikoitusalueet, oleskelualueet ja muut toiminnot toisistaan. Leikkivarusteet on rakennettava turvallisiksi.

Istutettavaksi asemakaavassa määrätyle tontin osalle suositellaan istutettavaksi/ säilytettäväväksi puita ja pensaita vähintään 1 puu/50 m², 10 pensasta/75 m².

Asemakaava-alueen uudisrakennuksen rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää hyväksyttäväksi pihasuunnitelma, jossa esitetään pihan eri osa-alueet materiaaleineen ja varusteineen sekä kasvullisuus istutus- ja hoito-ohjeineen. Yksi- ja kaksiasuntoisen asuinrakennuspaikan osalta pihasuunnitelmaa ei tarvitse esittää.

13 § Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeus-asemiin. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennuksen lopputarkastuksessa on hyväksytty.

Maansiirtotoimenpiteet (leikkaus, täyttö) eivät saa ylittää kiinteistön rajaa ilman naapurin kirjallista suostumusta.

14 § Sade- ja pintavesien johtaminen

Katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä omalla

tontilla. Mikäli tontin maaperä on sellainen, että imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee sade- ja pintavedet johtaa yleiseen sadevesiviemäriin tai avo-ojajärjestelmään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon.

Mikäli sadevedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin ulkopuolelle, siihen on hankittava maanomistajan suostumus tai vesilain mukainen lupa.

Pihamaa sekä sade- ja pintavesien poisjohtaminen on toteutettava siten, ettei luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa naapurille.

Ympäristölautakunta voi edellyttää useampia tontteja yhteisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan sade- ja pintavesijärjestelyt.

Mikäli tontilla olemassa olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, on ensin selvitettävä ojan täyttämisen vaikutukset sekä oman tontin että naapuritonttien sade- ja pintavesien johtamiselle.

Pintavedet on tarvittaessa käsiteltävä ennen maastoon, ojaan tai sadeviiemäriin johtamista.

15 § Tontin liikennejärjestelyt ja paikoitus

Tontin ajoneuvoliikenne tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu vaaraa.

Pientalon ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 6,0 metriä. Ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä ja esteetön näkemä vähintään 5,0 metrin etäisyydelle molempiin suuntiin.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen pihamaalle tai rakennukseen on sijoitettava kyltti, josta ilmenee pelastustien sijainti. Pelastustiejärjestelyissä noudatetaan aluepelastuslaitoksen ohjeita.

Autopaikkoja tulee osoittaa seuraavasti, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty:

- 1 autopaikka liike- ja toimistorakennusten 50 m² kerrosalaa kohti;
- 1.5 autopaikkaa asuntoa kohti;
- 1 autopaikka yleisten rakennusten 100 m² kerrosalaa kohti;

- 1 autopaikka kokoontumistilan kahdeksaa istumapaikkaa kohti;
- Liikuntaesteisille on varattava asuntoalueilla 1 autopaikka/30 autopaikkaa ja muilla alueilla 1 autopaikka/ 50 autopaikkaa;
- 1 autopaikka teollisuuslaitoksen kahta työntekijää kohti;

Henkilöautoille tarkoitettuja pysäköintipaikkoja saa käyttää suurempien ajoneuvojen tai työkoneiden paikoitukseen vain satunnaisesti. Jos tontilla on tarvetta tällaiseen pysäköintiin, nämä paikat on osoitettava rakennusluvassa erikseen.

Autopaikat on järjestettävä istutuksien, katosten tai muiden keinojen avulla siten, ettei muodostu suuria yhtenäisiä paikoituskenttiä.

Soveltamisohje

Tontin sisäinen liikenne tulee järjestää siten, että se ei heikennä liikenneturvallisuutta, vaikeuta tienhoitoa ja että liittymäjärjestelyt ovat turvalliset.

Asemakaava-alueella sijaitsevan tontin piha-alueilla ei saa pysäköidä muualla, kuin rakennusluvassa paikoitukseen merkityllä alueella. Yleisiä paikoitusalueita voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen ohella vain tilapäiseen vieraspysäköintiin. Asuin- tai liiketonttia ei ole tarkoitettu kuorma-autojen, työkoneiden, asuntovaunujen ja isojen veneiden yms. säilytykseen. Näiden säilyttämiseksi tulee etsiä sellainen paikka, joka mahdollisimman vähän häiritsee naapuria tai rumentaa ympäristöä.

MRL:n 167 §:n mukaan rakennusluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitettut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina.

Pelastustien sijaintia osoittava kyltti on sijoitettava näkyvään paikkaan, esim. kerrostaloissa porrashuoneisiin ilmoitustaulun yhteyteen.

16 § Aidan rakentaminen ja kunnossapito

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan sopeutua ympäristöön.

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.

Kiinteä aita katsotaan rakennetuksi omalle puolelle, kun mikään sen osa ei ylitä rajalinjaa ja se on huollettavissa omalta puolelta. Pensasaita katsotaan rakennetuksi omalle puolelle, kun se istutetaan 0,6 metrin päähän rajalinjasta.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Soveltamisohje

Kiinteä aita ei saa ilman erityistä syytä olla 1,5 metriä korkeampi eikä kasvava aita ilman erityistä syytä 3 metriä korkeampi.

ERITYISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE RAKENNETTAESSA

17 § Rakennuspaikka

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja mittasuhteiltaan sovelias.

Rakennuspaikan on pinta-alaltaan oltava vähintään 5 000 m² lukuun ottamatta Artjäven, keskustaajaman osayleiskaava-alueita, Heinämaan, Hietanan, Kuivannon, Luhtikylän, Mallusjärven ympäristöineen, Niinikosken, Pakaan, Pennalan, Villikkalan ja Virenojan erikseen liitekartoilla rajattuja kyläalueita, joilla alueilla rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m²,

Jos rakennus voidaan liittää yleiseen viemäriin on rakennuspaikan vähimmäiskoko 2000 m².

Rakennuspaikan, jolla pidetään hevosia, tulee olla tarkoitukseen riittävän suuri. Pinta-alan tulee olla vähintään yksi hehtaari ensimmäistä hevosta kohti ja 0,33 hehtaaria lisää kutakin seuraavaa hevosta kohden. Ponien osalta pinta-alavaatimus on 75% hevosten vaatimuksesta. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja/tai laitumet. Ulkoilualueet tulee muutoinkin rakentaa asianmukaisesti.

Pääelinkeinon harjoittamiseen käytettävän hevostallin tai maneesin saa rakentaa yli kolmen (3) hehtaarin suuruiselle tilalle.

Pinta-alarajoitusten estämättä voidaan tehdä olevaan asuntoon liittyviä talousrakennuksia ja olemassa olevien rakennusten muutos-, korjaus- ja vähäisiä laajennustöitä.

Vesistön varrella rantaan rajoittuvan tai enintään 100 metrin etäisyydellä siitä sijaitsevan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 40 metriä.

18 § Rakentamisen määrä

Yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Ranta-alueille on omat määräykset.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen lukuun ottamatta ranta-alueita.

Rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksia, joihin saa sijoittaa ainoastaan rakennuspaikan tai alueen käyttötarkoitukseen liittyviä säilytys-, talous- ja työskentelytiloja.

Yli 5 ha suuruiselle, maatalouskäytössä olevalle maatilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuin- ja talousrakennuksia.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, voi rakennusvalvontaviranomainen tai johtosäännössä määrätty viranomainen sallia rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilalan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

19 § Rakentaminen ranta-alueilla

Rakennettaessa ranta-alueilla tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Ellei osayleiskaavassa muuta määrätä tulee muun kuin saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta olla vähintään 25 metriä ja pohjapinta-alaltaan enintään 20 m² saunarakennuksen vähintään 10 metriä.

Ellei osayleiskaavassa ole määrätty rakennusoikeudesta saa loma-asunnon ja sen yhteyteen rakennettavien saunatilojen ja majoitukseen käytettävien tilojen yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 150 m².

Vesistön rannalla vesi- tai vesijätöalueeseen rajoittuvan rakennuspaikan rannanpuoleisten rajamerkkien välisen etäisyyden tulee olla vähintään 40 metriä.

20 § Etäisyys yleisestä tiestä ja liikennemelun huomioonottaminen

Rakennukset tulee sijoittaa tien luokan edellyttämälle etäisyydelle tien keskilinjasta ja riittävälle etäisyydelle rautatiestä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää meluntorjuntaan uusia rakennuspaikkoja muodostettaessa ja rakennettaessa uutta asutusta 200 metriä lähemmäksi liikenneväyliä.

Soveltamisohje

Avoimessa maastossa teiden ja rautateiden liikennemäärien ja nopeuksien melu ulottuu jopa 200 metrin etäisyydelle. Maastomuodot ja kasvillisuus vaimentavat melun etenemistä, joten ensisijaisesti meluntorjunta tulee toteuttaa sijoittamalla uudisrakentaminen muualle kuin liikenneväylien kanssa samaan avomaisemaan.

RAKENNUKSEN ELINKAARI

21 § Rakennuksen käyttöikä

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä edellyttää luvan hakijaa esittämään asiantuntijan laatiman arvion siitä, täyttääkö suunniteltu rakennus sille määritellyn käyttöiän.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisistä syistä edellyttää luvan hakijaa esittämään asiantuntijan laatiman aikataulutetun suunnitelman rakennuksen tai sen osan käyttöiän aikaisista korjaus- ja kunnossapitotoimista

Soveltamisohje

Rakennusmateriaalien tulee olla rakennuksen käyttöikä huomioiden kestäviä ja helposti kunnossapidettäviä, eikä niistä saa aiheutua terveydellistä haittaa. Rakennuksen tekninen toimivuus koko käyttöiän ajan varmistetaan kunnossapidon suunnittelulla ja taloteknisen muunneltavuuden huomioon ottamisella rakentamisvaiheessa.

Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa on syytä ottaa huomioon rakennukselle määritelty käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus ja vaihdettavuus ovat erityisen tärkeitä kuluviissa rakennusosissa ja mikäli rakentamisessa käytetään lyhytikäisiä materiaaleja. Tilapäisten rakennusten rakenteiden ja rakennusosien suunnittelussa on otettava huomioon uusiokäyttö.

22 § Materiaalivalinnat

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta, terveellisyydestä ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa.

Asemakaava-alueen ulkopuolella kulttuurihistoriallisissa maisemissa on asuinrakennusten julkisivut tehtävä puusta. Rakennuksen julkisivu voidaan toteuttaa toisinkin, jos rakennus näin toteutettuna sopeutuu ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan.

Soveltamisohje

Materiaalien valintaan vaikuttavat, aiheutuvat ympäristöhaitat, materiaalien kierrätettävyyden ja niiden valmistukseen kulunut energia. Tavoitteena tulisi olla

vähän energiaa kuluttava rakennus. Lämmitysmuodon, rakenteiden ja rakennusosien valinnalla pyritään minimoimaan käytön aikainen energiankulutus ja sen ympäristövaikutukset. Suositeltava lämmitysmuoto on kaukolämpö aina kun siihen on valmius olemassa.

Puurakenteinen julkisivu on maaseutualueiden perinteinen ja luonnollinen rakennustapa. Rakenteiden pitkäikäisyydestä ja kunnossapidon helppoudesta on runsaasti kokemuseräistä tietoa.

23 § Kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa johtaa tyyllisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

Kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo siitä vähenee. Kun rakennus on asemakaavassa suojeltu ja määrätty, että rakennuksen julkisivun tyyliä ei saa muuttaa, tyylin muuttamiseksi katsotaan mm. rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunakarmien ja -puitteiden materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

Mitä 21-22 §:ssä on määrätty rakennuksen rakentamisesta, noudatetaan soveltuvin osin myös korjausrakentamisessa. Korjausrakentamista suunniteltaessa tulee selvittää rakennuksen rakenteiden mahdollinen saastuneisuus.

Kunnossapito ja korjaaminen on suoritettava siten, että terveysvaaran syntyminen estyy ja todettu terveyshaitta poistetaan.

Soveltamisohje

Rakennus vanhenee ja kuluu käytössä. Oikein ajoitettu ja tehty kunnossapito ja korjaus pidentävät rakennuksen ikää. Rakennuksen korjaamisessa on hyvä käyttää rakennuksen alkuperäisiä ja sen rakentamisajankohdalle tyypillisiä materiaaleja. Tällä varmistetaan myös materiaalien yhteensopivuus. Korjaamisessa on myös syytä ottaa huomioon korjaustavan toimivuus pitkällä aikavälillä. Korjausaineiden valintaan vaikuttavat hinnan lisäksi niiden kestoikä, huoltotarve, korjattavuus, myrkyttömyys, valmistukseen käytetty energiamäärä ja yhteensopivuus liittyviin rakennusosiin ja -aineisiin.

Asbestia sisältävien rakenteiden purkutöistä on annettu määräyksiä valtioneuvoston päätöksessä. Erityistä varovaisuutta on noudatettava myös homevaurioiden korjaustöissä.

24 § Rakennuksen purkaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

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

Työturvallisuudesta purkutyön yhteydessä on säädetty erikseen.

Soveltamisohje

MRL 127 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää tapauksesta riippuen joko purkamisluvan hakemista tai purkamisilmoituksen tekemistä. MRA 55 §:n mukaan purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai ilmoituksessa on esitettävä selvitys syntyvän rakennusjätteen määrästä ja sen lajittelusta.

Hakemuksessa on erikseen ilmoitettava terveydelle tai ympäristölle vaarallisesta rakennus- tai purkujätteestä ja sen käsittelystä.

Lupahakemukseen tai ilmoitukseen tulee lisäksi liittää ilmoitus purettavien rakennusosien mahdollisesta hyväksi käyttämisestä ja tarvittaessa tieto mahdollisuudesta saada niitä korvauksetta säilytettäväksi tai käytettäväksi.

Purkamissuunnitelmassa on selvitettävä purkamistyön turvallinen järjestäminen sekä purettavien materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö. Jos kohteen käyttöhistorian perusteella arvioituna maaperään on saattanut joutua ongelmajätteitä, hakijan on selvitettävä maaperän saastuneisuus.

Asiantuntijalla tarkoitetaan tässä rakennustaiteen asiantuntemusta, kuten museovirastoa tai maakuntamuseota.

JULKINEN ULKOTILA

25 § Julkisen ulkotilan määritelmä

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

Soveltamisohje

Julkisten rakennusten tonttien ulkotilat ovat usein luonteeltaan julkisia.

26 § Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet

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

Keskusta-alueella jakokaapit ja muut vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin. Jollei näin voida menetellä ilman kohtuuttomia vaikeuksia, ne voidaan sijoittaa katualueelle siten, ettei liikenneturvallisuus vaarannu ja ettei niistä ole haittaa alueen kunnossa- ja puhtaanapidolle.

Soveltamisohje

Julkiseen ulkotilaan pystytettävien tai sijoitettavien rakennelmien tai laitosten luvanvaraisuus on määritelty MRL 126 §:ssä ja MRA 62-63 §:ssä ja tämän RakJ:n 4 §:ssä.

MRL:n mukaan toimenpidelupa ei päällekkäisten valvontajärjestelmien välttämiseksi ole kuitenkaan tarpeen, jos toimenpide perustuu MRL:n mukaiseen katusuunnitelmaan. Haettaessa rakennusvalvontaviranomaisen lupaa julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavalle rakennelmalle on lupahakemuksessa hyvä esittää kaikki kyseisen julkisen ulkotilan olemassa olevat ja suunnitellut rakennelmat, rakenteet ja laitteet.

27 § Puistot

Puistoihin rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden tulee soveltua kunkin puiston luonteeseen.

Puistoon ei saa sijoittaa myynti- tai mainoslaitteita, elleivät ne liity kiinteästi puistossa harjoitettavaan toimintaan.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen saa sijoittaa puistoon maanomistajan hyväksymälle paikalle.

Soveltamisohje

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

TYÖMAAT

28 § Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen

Työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sopeuduttava ympäristöön.

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

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Rakennusaikainen käymälä on sijoitettava ja hoidettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapurille.

Työmaalla rakennusmateriaalit on tarpeen mukaan säilytettävä suojattuina. Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita materiaaleja tai rakennusosia.

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut katu- tai muu alue on pantava viivytyksettä kuntoon.

29 § Katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen

Rakennustarkastaja, teknisen toimialan suostumuksella voi myöntää hakemuksesta luvan määrääjäksi käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata ja sen huoltotiloja varten. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon, ajoneuvo- ja erityisesti jalankulkuliikenteen turvallisesta järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

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

Soveltamisohje

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

30 § Katualueen työlupa

Kunnan hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen ja louhimiseen sekä johtojen, rakennelmien ja laitteiden sijoittamiseen on haettava teknisen toimialan lupa. Lupa on liitettävä tarvittavat ehdot työn suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, työaika rajoituksista, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta sekä mahdollisesti saastuneiden maiden käsittelystä. Lisäksi lupaan on liitettävä määräykset alueen kuntoon saattamisesta.

31 § Työmaataulu

Vähintään kolme kuukautta kestäväälle rakennustyömaalle voidaan pystyttää työmaataulu tai -kyltti, josta ilmenevät työn kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta.

32 § Työmaan jätehuolto

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

Soveltamisohje

Työmaan jätehuollosta on säännöksiä jätelaissa ja -asetuksessa sekä Orimattila kaupungin jätehuoltomääräyksissä.

VESI- JA JÄTEVESIHUOLTO, MAAPERÄ JA POHJAVEDET

33 § Vesihuolto ja jätevesien johtaminen

Ennen rakennusluvan myöntämistä on vesihuoltoverkoston ulkopuolisilla alueilla varmistuttava siitä, että kiinteistölle on saatavissa riittävästi terveydelliset laatu-vaatimukset täyttävää talousvettä, muussa tapauksessa rakennuttajan on varauduttava talousveden puhdistamiseen.

Vesihuoltolaitoksen (viemäriverkoston) toiminta-alueen ulkopuolella kiinteistön jätevedet tulee käsitellä valtioneuvoston asetuksen 209/2011 (jätevesiasetus) edellyttämällä tavalla. Jätevesien käsittelysuunnitelma hyväksytään rakennuslupa (toimenpidelupa) käsittelyn yhteydessä.

Soveltamisohje

Talousveden laatua voivat heikentää mm. rauta, mangaani, nitraatti, fluoridi, radon ja radioaktiiviset aineet. Vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia. Radonia on erityisesti porakaivovedessä ja puhdistus-toimenpiteisiin tulisi ryhtyä, jos radonia on yli 1000 Bq/ litra.

34 § Tonttien jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Mikäli jätteiden keräysvälineet sijoitetaan tontin pihapiiriin, on niiden suojaksi mahdollisuuksien mukaan rakennettava jättesuoja, -katos tai -aitaus.

Soveltamisohje

Tonttien jätehuollosta on jätelain ja -asetuksen säännösten lisäksi määräyksiä Orimattilan kaupungin jätehuoltomääräyksissä.

35 § Maaperä ja pohjavedet

Rakennusluvan hakijan on tarvittaessa selvitettävä tontin maaperän ja pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus ja liitettävä tämä selvitys rakennuslupahakemusasiakirjoihin.

Lupahakemusasiakirjojen mukaan on liitettävä myös selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantuneisuuden takia. Rakentamista ei sallita ennen kuin maaperä on riittävästi kunnostettu (puhdistus, maamassojen vaihto jne.)

Radonin ennaltaehkäisy tulee ottaa huomioon kaikessa rakennustoiminnassa.

Soveltamisohje

Selvitystarve tulee kyseeseen, mikäli alueen aiempi maankäyttö on saattanut pilaannuttaa maaperää tai pohjavesiä.

Hämeen Ely-keskus ja Orimattilan ympäristönsuojeluviranomainen valvovat, että saastuneiden maiden käsittelyn osalta noudatetaan jätelakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

Radon-haittoja esiintyy tyypillisesti läpäisevillä soramailla, harjuilla, harjujen lievealueilla ja kallioilla. Myös rakennuksen täyttöpohjan sora voi sisältää radonia. Radonin ennaltaehkäisevät toimenpiteet koskevat asuntoja, työpaikkahuoneistoja ja tiloja, joissa oleskellaan pysyvämmiin. Vanhan rakennuksen huoneilman radonpitoisuuden ei tulisi ylittää arvoa 400 Bq/m³. Uusi rakennus tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylittäisi arvoa 200 Bq/m³. Radonpitoisuudella tarkoitetaan radonpitoisuuden vuosikeskiarvoa, joka on mitattu tai mittauksen perusteella määritetty radonpitoisuuden keskiarvo vuoden pituisena yhtäjaksoisena aikana. Radonin ennaltaehkäisevät toimenpiteet esitetään rakennesuunnitelmissa ja ilmanvaihtosuunnitelmissa.

Vesi- ja viemärijärjestelmien rakentamisesta on määräyksiä RakMK:n osassa D1.

ASEMAKAAVA-ALUEITA KOSKEVIA LISÄMÄÄRÄYKSIÄ

36 § Rakennusoikeuden määrä

Teollisuus- varastorakennuksen rakennuspaikalle saa rakentamiseen käyttää enintään 50 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Edellä mainitulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon kiinteistön hoidossa tarvittavaa henkilökuntaa varten. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- varastorakennuksen rakentamisen kanssa.

Asemakaava-alueella eläinsuojien ja –tarhojen rakentamisesta ja koosta määrätään asema-kaavassa.

Soveltamisohje

Terveysturvallisuuslain 13 §:n perusteella eläinsuojat ja –tarhat asemakaava-alueella ovat ilmoitusvelvollisia terveysturvallisuusviranomaiselle.

ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

37 § Poikkeusten myöntäminen

Ympäristölautakunta ja rakennustarkastaja, kukin hallintosäännön mukaisesti voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä.

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa tai rakentamisen määrää koskevaa poikkeusta ratkaistaessa on pyydettävä kunnan kaavoitusinsinöörin lausunto.

Soveltamisohje

Mikäli on tarve poiketa olennaisesti annetusta määräyksestä, hakijan on perusteltava ratkaisunsa.

38 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista. Tontin haltijan sekä rakennuspaikan omistajan ja haltijan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta.

39 § Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 27.11.2013 ja sillä kumotaan Orimattilan kaupungin 23.5.2005 voimaan tullut rakennusjärjestys.

LIITTEET

- 1 Artjärvi**
- 2 Keskustaaajama**
- 3 Heinämaa**
- 4 Hietana**
- 5 Kuivanto**
- 6 Luhtikylä**
- 7 Mallusjärven ympäristö**
- 8 Niinikoski**
- 9 Pakaa**
- 10 Pennala-Pasina**
- 11 Villikkala**
- 12 Virenoja**