

POMARKUN KUNTA RAKENNUSJÄRJESTYS

KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT 17.12.2020 § 56

I LUKU: YLEISTÄ

1 § Tavoite

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan pomarkkulaista rakentamista mahdollisimman hyvän ja viihtyisän asumis- ja työympäristön aikaansaamiseksi sekä mahdollisuuksien mukaan olevan rakennuskannan ja elinympäristön säilyminen.

Tavoitteena on luoda turvallinen, terveellinen, viihtyisä ja sosiaalisesti toimiva elin- ja toimintaympäristö ohjaamalla alueiden käytön suunnittelua ja rakentamista, jossa otetaan huomioon myös lasten ja ikäihmisten sekä erityisryhmien tarpeet sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävää kehitystä.

Tavoitteena on myös yhtenäistää rakentamisen ohjeistusta lähikuntien kanssa.

2 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuksen rakentamiseen ja korjaamiseen tarvitaan aina rakennuslupa. Rakennusluvan sijasta voidaan hakea toimenpidelupa sellaisiin rakentelmiin, joiden lupa-asian ratkaiseminen ei edellytä rakentamisessa muuten tarvittavaa viranomaisohjausta.

Rakennusjärjestyksessä voidaan erikseen lain mukaan vaaputtaa kunnan alueella eräitä toimenpiteiden luvanvaraisuuksia, mikäli asema- ja ranta-asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei ole toisin määrätty.

3 § Rakennusvalvontaviranomainen

Pomarkun kunnan rakennusvalvontaviranomainen on tekninen lautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvontayksikkö. Toimivallasta ja toimivallan siirtämisestä määrätään johtosäännöllä.

Määräykset ovat velvoittavia.

Ohjeet sisältävät hyväksytyitä ratkaisuja.

Luettelo voimassa olevista ohjeista on saatavissa rakennusvalvonnasta tai selailtavissa internetissä osoitteessa: www.pomarkku.fi

4 § Rakennusjärjestyksen rakentamistapaohjeet

Tekninen lautakunta antaa tarpeen mukaan rakentamisen ohjaamiseksi alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

5 § Rakennustoimenpiteiden sopeuttaminen kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin

Maakunta-, yleis- ja asemakaava sekä rakentamistapaohjeet ohjaavat rakentamisen sopeutumista kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin. Lisäksi tulee ottaa huomioon lähiympäristö ja rakennetun ympäristön kerroksellisuus.

6 § Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on *ilmoitettava* naapurille, jollei ilmoittaminen säännösten perusteella ole tarpeetonta. Mikäli luvan hakija ei ole hankkinut rakennuslupahakemuksen liitteeksi naapurien kirjallista *kuulemista* hankkeen johdosta, suoritetaan se rakennuslupaviranomaisen toimesta hakijan kustannuksella.

Mikäli rakennushanke poikkeaa rakentamismääräyksistä on hakijan hankittava lupahakemukseen naapurien *kirjalliset suostumukset* poikkeamiin.

II LUKU: RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN

7 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja korjausrakentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit ja väritys, valaistus sekä julkisivujäsenely. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja kuntakuvaltaan sekä maisemaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Edellä mainittuihin seikkoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi arvioituilla alueilla.

Vanhojen rakennusten korjaustöissä tulee pyrkiä säilyttämään rakennusten alkuperäiset yksityiskohdat ja rakennusosat, kuten ulko-ovet, ikkunat. Historiallisesti merkittävien tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten muutossuunnitelmista pyydetään museoviranomaisen lausunto.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnesiintymiä, kuten siirtolohkareita tai kauniita puita.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa maisemoida istutuksin. Maisemallisesti merkittävillä peltoaukeilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen soveltuvaksi.

Tontin rakennusten tulee muodostaa yhdessä ympäröivien rakennusten kanssa kuntakuvaltaan hallittu kokonaisuus.

Rakentamistavaltaan kerroksellisilla ja epäyhtenäisillä alueilla uudisrakentamisen tulee yhtenäistää kuntakuva ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua. Tonteilla rakennusten on muodostettava kuntakuvaltaan sopusuhtainen ja alueen ympäristön arvot huomioon otettava kokonaisuus. Rakentamisessa on otettava huomioon käyttötarkoituksen mukainen koko- ja sijaintihierarkia sekä julkisivumateriaalien yhteensopivuus.

Ohje:

Luettelo Suomen valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä on esitetty internetissä osoitteessa www.rky.fi.

Ohje:

Asemakaava-alueen ulkopuolella julkisivut suositellaan tehtäväksi puusta. Rakennuksen julkisivu voidaan toteuttaa toisinkin, jos rakennus näin toteutettuna sopeutuu ympärillä olevan alueen maaseudulle ominaiseen rakennustapaan.

Teollisuus-, varasto- ja tuotantorakennukset tulee sijoittaa rakennusalueella siten, että kiinteistön pihalueen käyttö ei tarpeettomasti rumenna tie- ja katunäkymää tai maisemakuvaa. Rakennuksen sijoittelulla ja pihajärjestelyillä ohjataan tarvittavat varastointialueet sijoittuvaksi kiinteistön takapihalle.

Ohje:

Laadukkaan lopputuloksen saavuttamiseksi on tontin kokonaisvaltaisessa suunnittelussa otettava huomioon ainakin seuraavat seikat:

- Kuntarakenteellinen sijainti ja paikan ominaispiirteiden hyödyntäminen
- Alueen omaleimaisuus ja identiteetti
- Rakennukset ja pihat sekä liittyminen yleisiin alueisiin.

8 § Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin sekä kadun ja viemärien liittymäkorkeuteen.

Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pinta-vaaituskartta, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet.

Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä katkoviivoin oleva maanpinta ja ehjällä viivalla suunnitellun maanpinnan liittymisen naapuritontin korkeusasemiin.

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

9 § Tontin ja rakennuksen osoitmerkintä

Rakennukseen on asetettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän mallin mukainen osoitenumero niin, että ne ovat selkeästi havaittavissa kadulta tai muulta liikenneväylältä, myös pimeään aikaan. Osoitenumerointi ja muut tarpeelliset osoitmerkinnät on oltava toteutettuna rakennusvalvontaviranomaisen laatiman ohjeen mukaisesti viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

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

10 § Tontin ja rakennuksen valaiseminen

Tontin valaistusjärjestelyssä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

III LUKU: PIHAMAAN RAKENTAMINEN

11 § Pihamaan rakentaminen

Pihamaata ei saa muotoilla siten, että sade- ja sulamisvedet johtuvat naapuritontin puolelle.

Asemakaavassa istutettavaksi merkitty tontin osa on välttämättömiä kulkuteitä lukuun ottamatta istutettava.

12 § Aidat ja istutukset

Aita on sijoitettava kokonaan omalle tontille, elleivät naapurit sovi tonttien välisen aidan sijoittamisesta rajalle.

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan, muodoltaan ja väritään sopeutua ympäristöön. Aidasta ei saa aiheutua haittaa liikenteelle eikä kadun kunnossapidolle.

Tontin haltijan on pidettävä kunnossa tontilla oleva aita kokonaan ja tonttien välisellä rajalla oleva aita omalta puoleltaan.

Istutettava aita ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Aita on kuitenkin istutettava ja pidettävä kokonaan oman tontin puolella.

13 § Liikennejärjestelyt

Kadulle johtavia ajoneuvoliittymiä saa omakotitonteilla olla yksi ja muilla tonteilla enintään kaksi. Asuntoalueilla liittymän leveys saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä.

Pelastustiet tonteilla on merkittävä pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla ja pidettävä kiinteistön omistajan toimesta esteettömänä.

14 § Vajojen ja muiden rakennelmien rakentaminen

Sellaiset kiinteät pihamaan rakenteet (esim. vajat, grillikatokset ym.), jotka eivät edellytä lupa-menettelyä on kuitenkin rakennettava asemakaavan mukaiselle vähimmäisetäisyydelle kiinteistön rajasta.

Vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle rajasta. Asemakaava-alueen ulkopuolella vähintään 5 metriä rajasta.

15 §

Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta kaikilla rakennuspaikoilla

Jäljempänä olevien vapautusten yleisenä edellytyksenä on, että toimenpide sopeutuu muodon, värityksen ja rakenteen puolesta sekä rakennukseen että sen ympäristöön ja rakentaminen tapahtuu voimassa olevan asemakaavan, rantasemakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja tämän rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi aina edellyttää toimenpideluvan hakemista.

Toimenpidelupaa ei tarvita

1) seuraavien rakennelmien rakentamiseen:

- kevytrakenteinen huvimaja, grillikatos ja -kota, kylppäälju tai vastaava, maakellari, vaja, leikkimökki, käymälä, jäteaitaus tai -katos, erillinen terassi taikka muu vastaava kevytrakenteinen piharakennelma, ei kuitenkaan autosuoja tai puulämmitteinen sauna, seuraavin rajoituksin:
 - Rakennelmien yhteispinta-ala on enintään 25 m² / rakennuspaikka, yksittäinen rakennelma enintään 15 m².
 - Rakennelmassa ei ole kiinteää perustusta eikä kiinteää tulisijaa.
 - Rakennelma sijaitsee asemakaava-alueella vähintään
 - 8 m etäisyydellä naapurin rakennuksista
 - 4 m etäisyydellä oman rakennuksen räystäistä
 - 4 m etäisyydellä tontin rajoista
 Rakennelma sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella vähintään
 - 10 m etäisyydellä naapurin rakennuksista
 - 4 m etäisyydellä oman rakennuksen räystäistä
 - 5 m etäisyydellä tontin rajoista
 Rajanaapurin kirjallisella suostumuksella etäisyys rajasta voi olla edellä mainittua pienempi, palomääräykset huomioiden.
- Vähäiset rakennelmat (pinta-ala alle 4 m², korkeus alle 2 m) on sijoitettava vähintään yhtä etäälle naapuritontin rajasta kuin mikä on niiden korkeus. Rakennelman sijoittaminen tätä lähemmäksi edellyttää naapuritontin haltijan suostumusta.
- puistomuuntamo tai linja-autopysäkkikatos.
- yleisiä tarpeita palveleva viranomaisen asettama opaste.

2) seuraavien erillislaitteiden sijoittamiseen:

- ilmalämpöpumppu (enintään 2 kpl erillispientaloissa) tulee sijoittaa erillispientaloissa muulle kuin kadun puoleiselle sivulle. Muissa rakennuksissa se tulee sijoittaa aina parvekekaiteen tai muun olemassa olevan rakennusosan taakse.
- lappeensuuntainen aurinkokeräin katon harjaa ylittämättä.
- lautasantenni, halkaisijaltaan alle 120 cm, joka on sijoitettu julkisivupinnan sisäpuolelle tai pientalon pihalle.

Määräys:

Auto- ja moottoriajoneuvosuoja sekä puulämmitteinen sauna ovat aina luvanvaraisia.

Ohje:

Tontille varastoidut liikennevälineet, tavarat ja tarvikkeet on sijoitettava siten, etteivät ne häiritse ympäristökuvaa ja niin etäälle tontin rajasta, etteivät ne ylitä rajalta 45 asteen kulmassa piirrettyä linjaa, elleivät naapurit ole sopineet lähemmäs sijoittamisesta.

Ohje:

Katokseksi katsotaan sellainen rakennelma, jonka piiristä vähintään 30% on avointa.

3) seuraavien yleisörakennelmien rakentamiseen:

- urheilupaikka
- kokoontumispaikka
- esiintymislava, jonka korkeus on alle 1 m.
- alle 500 hengen katsomo, jonka korkeus on enintään 1 m.
- yleisöteltta tai vastaava, jonka koko on alle 300 m² ja jota pidetään paikallaan enintään 14 vrk ajan.

4) seuraavien vesirajalaitteiden rakentamiseen rakennuspaikkaa kohden:

- alle 15 m² ja alle 15 m pitkä laitur.
- alle 30 m² suuruinen kanava.
- alle 15 m² suuruinen aallonmurtaja.

Vesirajalaitteiden rakentamisessa on huomioitava vesilain määräykset.

5) seuraavien julkisivutoimenpiteiden suorittamiseen:

- julkisivun vähäinen muuttaminen.
- ulkoverhouksen tai katteen väriytyksen vähäinen muuttaminen.
- katteen muuttaminen, mikäli se ei vaadi rakenteiden vahvistamista.
- katukuvaan vaikuttavan suoran markiisin asentaminen (sen sijoittamisessa on noudatettava soveltuvien osin jäljempänä mainostojenpiteiden kohdalla olevia määräyksiä.).
- pientalojen parveke- ja terassilasitus, mikäli siinä noudatetaan seuraavaa:
 - Parveke- ja terassilasit tulee asentaa parvekekaiteen sisäpuolelle ja olemassa olevan katon alle.
 - Parvekkeen ja terassien etusivun suljettavista aukoista ainakin puolet tulee olla avattavissa.
 - Parvekettä tai terassia ei saa lämpöeristää.
 - Parvekkeen vedenpoistojärjestelmä tulee pitää toimintakuntoisena. Lasitukseen tulee käyttää kohteeseen soveltuvaa turvalasia. Lasit tulee varustaa sen laatua osoittavalla merkinnällä.
 - Kiinnitykset ympäröiviin kivrakenteisiin tulee tehdä ETA-hyväksytyillä kiinnikkeillä.

6) seuraavien mainostojenpiteiden suorittamiseen:

- myynti-, tiedotus-, mainos- ja muun sellaisen laitteen asentaminen ulkosalle. Näiden sijoittamisessa on noudatettava seuraavaa:
 - Rakennukseen kiinnitettävä laite ei saa ulottua yleiselle alueelle, kaavatielle eikä toisen tontille.
 - Mainosten asettamista asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla sekä asemakaava-alueen liikennealueella sääntelee maantielaki.
 - Laite on kiinnitettävä tukevasti, se ei saa haitata kaavatie tai yleisen alueen käyttöä, eikä olla häiritsevää.
 - Irrallisia mainoslaitteita saa sijoittaa yhden liikehuoneistoa kohden.
 - Irrallinen mainoslaitte tulee sijoittaa seinän viereen.

Ohje:

Alle 60 metrin korkuiset tuulivoimat edellyttävät toimenpidelupaa ja sitä korkeammat edellyttävät rakennusluvan hakemista.

Asuntotarkoituksiin varatuilla asemakaava-alueilla mahdollisesti sallitaan vain pystyakselin ympäri pyörivät tuulivoimat.

Määräys:

Mikäli kiinteistö on suojattu automaattisella paloilmoitteella tai sammutuslaitteistolla, tulee parvekkeen lasitukseen hakea rakennuslupa. (Lasitettu parveke vaatii myös parvekkeen osalta suojaustason muutoksen.)

- Irralliset mainoslaitteet, myyntitelineet ja kesäkalusteet on asennettava katu-, kaavatie- tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne häiritse kadun, kaavatien tai yleisen alueen käyttöä, eivätkä aiheuta vaaraa henkilöille, joiden näkökyky on rajoittunut. Niitä ei saa sijoittaa myöskään pysäköintiä estävästi. Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä. Katu-, kaavatie- ja muulle yleiselle alueelle ei saa sijoittaa mainoslaitteita tai kalusteita ilman kunnan ko. toimielimen tai muun maanomistajan lupaa, joka on hankittava ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.
 - Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.
- 7) muiden kuin muurimaisten aitojen rakentamiseen (aitaaminen)
- Aidan korkeus saa olla enintään 1,6 metriä maanpinnasta rakennuspaikkojen välillä ja 1,2 metriä kadunvastaisella tai yleiseen alueeseen rajoittuvalla rajalla.
 - Aidan rakentamisessa on noudatettava rakennusjärjestyksen kohdan 13 § ”Aidat ja istutukset” määräyksiä.

Ohje:

Aidan rakentamisessa on otettava huomioon alueen rakentamistapaohje.

IV LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

16 § Rakennuspaikka

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan riittävän suuri, kuitenkin vähintään 0,3 hehtaaria ja joka on kokonaisuudessaan hakijan hallinnassa yhdenmukaisella tavalla. Vahvistetussa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa annettuja tästä poikkeavia määräyksiä rakennuspaikan koosta on noudettava. Rakennuspaikkaa ei saa rakennusluvan myöntämisen jälkeen lohkoa tai halkoa myönnetyn rakennusluvan vastaisesti 0,3 hehtaaria pienempiin osiin tai vahvistetun yleiskaavan vastaisesti.

Kyläalueilla ja olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuvilla alueilla vesihuoltoverkostoon liitettävissä olevan rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 0.2 hehtaaria.

Mikäli on kysymyksessä vanha rakennuspaikka, joka ei täytä tämän rakennusjärjestyksen määräystä vähimmäispinta-alasta, on talouskeskuksessa sijaitsevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen mahdollista sen estämättä mitä kokonaisrakennusoikeudesta on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

17 § Rakentamisen määrä

Rakentamisen määrä saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 k-m², josta asuinrakentamisen osuus on 350 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa kuitenkin 350 k-m², mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa, joiden kerrosluku on yksi. Mitä edellä on määrätty rakentamisen määrästä ei kuitenkaan koske maatalouden tuotantorakennuksia. Asemakaava-alueen ulkopuolella saadaan ullakon tasolle sijoittaa enintään kolme neljäosaa kerrosalaan laskettavaa tilaa alapuolisen kerroksen alasta. Varsinaisen kerroksen alapuoliseen tilaan ei saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa ilman erityistä syytä ja viemärien padotuskorkeudet on aina otettava huomioon.

Rakennettaessa rantavyöhykkeelle saa rakennuspaikalle rakentaa yhden 1½ kerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 k- m².

Loma-asunnon ja sen yhteyteen rakennettavien saunatilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 125 k-m², jolloin ei erillistä saunarakennusta hyväksytä. Lomarakennusten tulee olla enintään puolitoistakerroksisia eikä niiden korkeus saa ylittää 5,0 metriä.

Ohje:

Mikäli rakennuslupaa haetaan maarekisteritilan määräalalle, on lohkomistoimitus saatettava vireille ennen rakennusluvan myöntämistä. Mikäli rakennuslupaa haetaan rakennuspaikalle, joka muodostuu kahdesta tai useammasta maarekisteritilasta, on tilojen yhdistämistä koskeva hakemus saatettava vireille ennen rakennusluvan myöntämistä.

Ohje:

Rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 12 metriä yksityistien keskilinjasta.

Ohje:

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan vähintään 100 metrin levyistä maa-alueen kaistaa, joka rajoittuu vesistöön.

Ranta-alueella tarkoitetaan maa-alueen kaistaa, joka rajoittuu vesistöön ja on leveämpi, kuin rantavyöhyke, mutta ei missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Erillisen rantasaunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m². Erillisiä talousrakennuksia saa olla yhteensä neljä kappaletta, kerrosalaltaan enintään 55 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 155 k-m².

Sauna- ja talousrakennusten tulee olla korkeudeltaan alisteisia päärakennukseen nähden.

Katetun terassin pinta-ala saa olla enintään puolet rakennettavan rakennuksen kerrosalasta.

Ranta-alueella pysyvään asumiseen käytetyllä rakennuspaikalla saa olla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 300 k-m² ja kerrosten lukumäärä 1½.

18 § Rakennuksen sijoittuminen rantarakentamisessa

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rannan sortumisen/eroosion välttämiseksi rakennuspaikalla tulee ranta-alueen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

Mikäli ranta-asemakaavassa ei ole mainittu vähimmäisetäisyyttä naapurin maasta tai rakennuksesta noudatetaan mitä on määrätty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:ssä.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa 4 momentin estämättä vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta yhden, kerrosalaltaan enintään 25 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen, jos rakennus liittyy yhtenäiseen rakennusryhmään tai muutoin sopeutuu ympäristökuvaan, ja jos jätevedet eivät aiheuta ympäristöhaittoja.

19 § Maatilarakentaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa rakennusluvan yhden yksiasuntoisen sukupolvenvaihdosta palvelevan asuinrakennuksen ja maatilán / kalastustilan talouskeskuksen yhteyteen sopeutuvia maataloutta/ kalastusta tai maatilamatkailua palvelevia rakennuksia varten.

Ohje:

Rakennus voidaan sijoittaa naapurinrajaan nähden lähemmäksi kuin 5 metriä, mikäli naapurin omistaja on antanut asiaan kirjallisen suostumuksensa ja menettelyllä ei syrjäytetä säännöksen tarkoitusta.

Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet ja rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen rakennettavaksi edellä esitetyjä metrimääriä kauemmaksi, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen.

V LUKU: RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

20 § Vesihuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää vesi- ja viemärijärjestelmien liittymätiedot vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Mikäli rakennuspaikka ei ole vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, on puhtaan veden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä esitettävä asianmukaiset suunnitelmat.

21 § Hulevesien johtaminen ja käsittely

Kiinteistön hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusjärjestelmä, josta vedet on imeytettävä omalle tontille, jos maaperäolosuhteet sen sallivat eikä vesihuoltolaista muuta johdu.

Mikäli hulevedet johdetaan hulevesijärjestelmään tai katu- tai muun yleisen alueen kuivatusjärjestelmänä toimivaan avo- jaan, on siihen saatava järjestelmän haltijan suostumus.

Hulevesien poisjohtaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Hulevesiä ei saa johtaa katu- tai muulle yleiselle alueelle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen hulevesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden johdosta on välttämätöntä.

22 § Jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on huomioitava jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset.

Sijoitettaessa jätteiden keräysvälineet tontin piha-alueelle, on niiden suojaksi rakennettava rakenteellinen suoja, jonka paloturvallisuus on tarkoituksenmukaisella tavalla ratkaistu.

23 § Energiahuolto / Talotekniikka

Uudisrakentamisen ja huomattavien perusparannusten yhteydessä tulee rakennusten energiahuolto toteuttaa järkevät energia- ja elinkaariratkaisut huomioiden. Turpeen, brikettien ja kivihiilen poltto on sallittu vain em. polttoaineiden käyttöön suunnitelluissa kattilalaitoksissa.

Rakennuksen savupiiput, lämmityslaitteiden ja keskuspolymurien ulkoyksiköt sekä ilmanvaihtolaitteet on suunniteltava ja asennettava siten, että savu- ja poistokaasujen sekä melun leviäminen ympäristöön ei aiheuta haittaa tai vahinkoa naapurikiinteistölle tai niiden asukkaille.

Ohje:

Porin seudun jätehuoltomääräykset.

Ohje:

Mikäli pientaloalueilla jäteastia sijoitetaan katukuvaa häiritsemättömään paikkaan ei rakenteellista tai istutettavaa suojaa tarvita.

Ohje:

Jos jätekatos on sijoitettu vähintään 8 metrin etäisyydelle muista rakennuksista ei sitä tarvitse erikseen palosastoida.

Ohje:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on hyvä jo suunnitteluvaiheessa olla yhteydessä sähköverkon liittymästä alueen sähköverkkoyhtiöön.

24 § Pohjavesialueet

Ennen pohjavesikäytössä olevien alueiden rakentamista ja louhintatöitä tulee hankkeeseen ryhtyvän tarkistaa pohjaveden pinnantasoa ja virtaussuuntaa, ettei niitä muuteta.

Rakennettaessa pohjavesialueelle on öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt sijoitettava maan päälle suoja-altaisiin tai ympäristösuojelumääräysten mukaisesti kaksoisvaippasäiliöihin.

Jätevedet on johdettava kunnan yleiseen viemäriverkkoon tai jätevedet on käsiteltävä ympäristösuojelumääräysten edellyttämällä tavalla. Rakentajan on esitettävä selvitys jätevesijärjestelmän tiiviyydestä rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään loppukatselmuksessa. Pohjavesialueilla voidaan imeyttää vain puhtaita hulevesiä. Kattovedet tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla.

25 § Pilaantuneet maat rakentamisessa

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

26 § Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa tulee riittävässä laajuudessa selvittää rakentamisen vaikutukset ympäristöön maaperän laatuun ja pohjavesialueiden olosuhteisiin. Eryityisesti on varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten ja maanalaisten rakenteiden turvallisuuteen.

Maalämpökaivoille ja lämmönkeruuputkistolle tulee hakea toimenpidelupa, maalämpökaivoja ei saa sijoittaa 7,5 metriä lähemmäs naapurikiinteistön rajaa, ellei asiasta ole erikseen sovittu naapurin kanssa.

Lämpökaivojen porauksessa syntyvää lietettä ei saa johtaa yleiseen viemäriin eikä haittaavalla tavalla ympäristöön.

Ohje:

Pohjavesialueella kunnan yleisen viemärin puuttuessa on jätevedet johdettava umpisäiliöön.

Ohje:

Pilaantuneista maa-alueista saa lisätietoa Pomarkun ympäristövalvonnasta.

Ohje:

Maalämpökaivojen vähimmäisetäisyydet ovat:

- naapurin rajasta 7,5 m
- katurajasta 4 m
- yleisestä alueesta 4 m
- toisesta lämpökaivosta 15 m
- rengaskaivosta 20 m
- rakennuksesta 3 m
- vesi- ja viemärijohtosta 5 m

VI LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO

27 § Rakennetun ympäristön hoito

Asemakaava-alueella ei puistoja, yleisiä alueita eikä rakentamattomia tontteja saa käyttää varastointiin, pysäköintiin, veneiden ym. säilyttämiseen tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti. Jättesäiliöt ja -katokset, mainokset, aidat, portit ja istutukset tulee pitää asianmukaisessa, siistissä kunnossa.

28 § Kiinteistön puiden kunnan valvonta

Tontin omistajan tai haltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa. Mikäli puu on ympäristölleen vaarallinen, tontin omistajan tai haltijan on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin. Puiden kunto voidaan tarpeen vaatiessa todeta kuntokartoituksella.

Ennen kuin puiden kaatamiseen ryhdytään asemakaava-alueella, on selvitettävä maisematyöluvan tarve rakennusvalvontaviranomaiselta.

Puita ei tule kaataa lintujen pesimäaikana 01.04–31.07. muusta kuin pakottavasta syystä.

29 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen sen elinkaaren aikana

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Ilkivallan aiheuttamat julkisivujen pilaamiset tulee poistaa välittömästi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet.

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

Ohje:

Yksittäisiä huonokuntoisia puita saa kaataa ilman maisematyölupaa.

30 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennuksen purkamiseen on saatava rakennusvalvontaviranomaisen lupa tai siitä on tehtävä purkamisilmoitus. Rakennusvalvontaviranomainen voi purkamislupaa tai purkamisilmoitusta käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta sekä rakennuksen kunnosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista purkamisesta laaditaan purkamissuunnitelma. Siinä on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö jätelain ja alueellisen jätehuoltojooston hyväksymien kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti. Purkamisessa tulee huomioida mahdollinen rakenteiden pilaantuneisuus, haitta-aineita sisältävät rakenteet ja vaaralliset jätteet. Jos maaperään on saattanut joutua vaarallista jätettä, suunnitelmassa on myös selvitettävä maaperän pilaantuneisuus.

Purkamisen aikana on huolehdittava paloturvallisuudesta sekä ehkäistävä purkamisesta aiheutuvaa melu- ja pölyhaittaa.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta, tontti on siistittävä ja purkutöiden yhteydessä likaantunut tai vahingoittunut katu- tai muu yleinen alue ennallistettava välittömästi.

Ohje:

Lupavaiheessa on tarvittaessa esitettävä:

- Selvitys purkumateriaalien ja rakennusjätteen käsittelystä
- Selvitys rakennusjätteen määrästä laadusta ja lajittelusta
- Haitta-aineselvytys

VII LUKU: TYÖMAAT

31 § Rakennushankkeesta tiedottaminen

Jos rakentaminen tai muu toimenpide aiheuttaa olennaisen muutoksen ympäristössä, on rakennushankkeeseen ryhtyvän tiedotettava tulevasta rakentamisesta rakennustyömaalle pystytettävällä työmaataululla tai -kyltillä.

Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä rakennustyön kohde, työstä vastaavat yhteystietoineen sekä kohteen arvioitu aloittamis- ja valmistusajankohta. Työmaataulu tai -kyltti tulee sijoittaa näkyvälle paikalle.

32 § Työmaasuunnitelma

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava työmaasuunnitelma ennen työn aloittamista.

Suunnitelmasta tulee selvitä ainakin työmaan järjestelyt, kuten työmaa-aikaisten rakennusten sijoitus, ajoliikenneyhteydet, kevyen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, puuston suojaaminen, suojarakenteet, melu-, pöly- ja likaantumishaittojen rajoittaminen, roskaantumisen esto ja muut mahdolliset haitat ympäristössä.

Ympäristösuojelulain mukaan erityisen häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavista tilapäisistä töistä tai toimista on tehtävä ilmoitus ympäristönsuojeluviranomaiselle. Meluilmoitus on tehtävä vähintään 30 vuorokautta ennen työn aloittamista.

33 § Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

Tekninen toimi voi myöntää hakemuksesta oikeuden määräajaksi käyttää katualuetta, puistoa ja muita alueita työmaana ja sen huoltotiloja varten.

Perustelluista syistä tekninen toimi voi peruuttaa käyttöoikeuden, rajoittaa käyttöoikeutta tai muuttaa käyttöoikeuden ehtoja. Käyttöoikeuden hakijan on maksettava teknisen lautakunnan hyväksymän taksan mukainen maksu.

34 § Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltoparakit, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava ja työmaa-alue on siistittävä viipymättä.

Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu yleinen alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi sekä kasvillisuus ennallistettava.

VIII LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

35 § Valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksien noudattamista valvoo Pomarkun kunnan tekninen lautakunta, jonka alaisuudessa toimii rakennusvalvontayksikkö.

36 § Määräyksistä poikkeaminen

Tekninen lautakunta voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, mikäli se voi tapahtua syrjäyttämättä olennaisesti määräyksen tavoitteita eikä poikkeaminen vaikuta huomattavasti naapurin asemaan.

37 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvien osien, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

38 § Määräysten rikkominen

Rakennusjärjestyksen säännösten rikkomisen seurauksista on voimassa, mitä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa.

IX LUKU: VOIMAANTULO

39 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Pomarkun kunnanvaltuuston 31.8.2006 hyväksymä rakennusjärjestys.

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2021.