Tornio



RAKENNUSJÄRJESTYS

TORNION KAUPUNKI & KEMINMAAN KUNTA

Hyväksytty Tornion kaupunginvaltuustossa x.x.2026 / x §

Hyväksytty Keminmaan kunnanvaltuustossa x.x.2026 / x §

Voimaantulo x.x.2026



KEMINMAA

SISÄLLYS

1. YLEISTÄ 4
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite 4
2 § Rakennustapaohjeet 4
3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot 4
4 § Määritelmiä soveltamisesta 5
2. RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN 6
5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan 6
6 § Rakennuskohteen sijoittaminen 6
7 § Rakennuskohteen korkeusasema 7
8 § Tontin rajan ylittäminen 8
9 § Maanalainen rakentaminen 8
10 § Vesihuollon järjestäminen 8
11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä 9
12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus 9
13 § Mainos- ja tekniset laitteet 9
3. ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA 10
14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen 10
15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset 10
16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus 11
17 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen 12
18 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla 12
4. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA 13
19 § Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueille, ranta-alueen määritelmä 13
20 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla 13
21 § Rantarakentamisen sijoittaminen ja luonnonympäristön säilyttäminen 14
22 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos 14
5. RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS 15
23 § Luvanvaraisuudesta vapautetut kohteet ja toimenpiteet sekä niitä koskevat määräykset 16
6. RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA 18
24 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet 18
25 § Rakentaminen pohjavesialueilla 19
26 § Pilaantunut maaperä 19
27 § Haitalliset yhdisteet 19
28 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen 20
29 § Melun ja tärinän huomioiminen 20
30 § Voimalinjat ja sähköjohdot 20
31 § Rautatiet 21
7. LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA 22
32 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla 22
33 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla 22
8. PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN 23
34 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen 23
35 § Piha-alueen korkeusasema 23
36 § Pengerrykset ja tukimuuri 23
37 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie 23
38 § Auto- ja polkupyöräpaikat 24
39 § Jätehuolto ja varastointitilat 25
40 § Tontin lumet 25
41 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet 25

9. RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN ... 26
42 § Purkamistyön toteuttaminen ... 26
10. YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA ... 27
43 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit ... 27
44 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet ... 27
11. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELY ... 28
45 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen ... 28
12. RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO ... 30
46 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen ... 30
47 § Ajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen ... 30
48 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet ... 30
13. ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET ... 31
49 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo ... 31

1. YLEISTÄ

Rakentamislaki 17.4 § Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamista ohjaavat rakentamislaki (RakL), alueidenkäyttölaki (AKL), maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) sekä muut rakentamista ja alueiden käyttöä koskevat säännökset ja määräykset, voimassa olevat asemakaavat ja oikeusvaikutteiset yleiskaavat. Lisäksi kunnassa tulee noudattaa tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei Suomen rakentamismääräyskokoelmassa, asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole asiasta toisin määrätty.

Niillä asemakaavoitetuilla alueilla, joita koskevat aiemman rakennusjärjestyksen nojalla annetut tarkemmat rakentamismääräykset, tulee kyseisiä määräyksiä noudattaa siihen asti, kunnes niihin liittyvät asemakaavat on muutettu.

Rakennusjärjestyksen tavoitteena on järjestää Tornion ja Keminmaan alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset viihtyisälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävää kehitystä. Erityistä huomiota kiinnitetään eheyttävään rakentamistapaan, joka huomioi olemassa olevan rakennetun ympäristön sekä kunnioittaa kunnan ominaispiirteitä ja nykyistä rakennuskantaa.

2 § Rakennustapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

Tornio: Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapaohjeet ovat voimassa myös tämän rakennusjärjestyksen rinnalla (liite 1).

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Jos rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen (kts. 24 §), on suositeltavaa selvittää etukäteen rakennusvalvonnan kanssa tarvittavat lausunnot ja mahdolliset rajoitukset. Luvanvaraisissa hankkeissa kannattaa ennen hakemuksen jättämistä käydä ennakkoneuvottelu rakennustarkastajan kanssa, jolloin voidaan tarkistaa kaavanmukaisuus ja antaa ohjeita luvan sujuvaan käsittelyyn.

Tornio: Merkittävästi maisemaan tai kaupunkikuvaan vaikuttaviin kohteisiin tarvitaan lausunto kaupunkikuvatoimikunnalta. Toimikunta on rakennusvalvontaviranomaisen asettama asiantuntijaelin, joka arvioi hankkeiden sopivuutta kaupunkikuvaan ja kaupunkitilan kokonaisuuteen sekä niiden turvallisuutta, terveellisyyttä ja viihtyisyyttä.

4 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakentamislaki 2 § Määritelmät

4) **rakennuskohteella** rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

5) **rakennuksella** erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketusta seinäpinta-alasta vähintään 30 % on avointa.

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi, tai joka sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Rakennelmiksi luokitellaan kevyt rakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet, kuten pienet alle 5 m^2 vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka, mutta ei ruuanlaittomahdollisuutta.

2. RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN

5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan

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

Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus, jossa otetaan huomioon alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot.

Tekniset laitteet julkisivussa

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet tulee suunnitella rakennukseen sopeutuviksi.

Korjausrakentaminen

Rakennuskohteen korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet, joita ei saa ilman erityisiä perusteita heikentää tai muuttaa.

Lisäksi tulee kiinnittää huomiota rakennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon, energiatehokkuuden parantamiseen sekä rakenteisiin liittyvien vaurio- ja terveyshaittariskien poistamiseen tai vähentämiseen.

6 § Rakennuskohteen sijoittaminen

Palovaarallista rakennusta (esim. savusauna) ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi omalla tontilla sijaitsevaa rakennusta eikä toisen omistamaa tai hallitsemaa maata. Lisäksi palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäksi toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla sijaitsevaa rakennusta. Palovaarallisen katoksen (esim. auto- ja grillikatos) etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta. Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Rakennettaessa Kemi-Tornion lentoaseman läheisyyteen tulee huomioida lentoliikenteen esterajoitukset sekä lentopaikkoja ympäröivän alueen erityispiirteet. Mahdollinen lentoesteluvan tarve tulee selvittää sijoituspaikasta riippuen, mikäli rakenteiden tai laitteiden korkeus ylittää 10 tai 30 metriä. Mikään laite, rakennus, rakennelma tai työkone ei saa ylittää esterajoituksia, jotka nousevat asteittain etäisyyden kasvaessa lentoasemalta.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Teiden suoja- ja näkemäalueet

Rakennusta ei saa pitää maantien suoja- tai näkemäalueella liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 44 ja 45 §:n mukaisesti.

Maantien suoja-alue ulottuu lähimmän ajoradan keskilinjasta:
- moottoritiellä 50 m
- valtatiellä ja kantatiellä 30 m
- seututiellä ja yhdystiellä 20 m.

Tiesuunnitelmassa määrätyllä tiellä tai tienosalla etäisyys voidaan määrätä edellä mainittua lyhyemmäksi tai pidemmäksi. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Tienpitoviranomainen voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44–46 §:ien säännöksistä.

Yksityistielain 5 §:ssä säädetyin edellytyksin yksityistielle voidaan määrätä enintään 12 metrin suoja-alue ajoradan keskilinjasta. Mikäli liikenneturvallisuus sitä välttämättä vaatii, uusien rakennusten rakentaminen suoja- tai näkemäalueelle voidaan kieltää. Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeuksen rakentamisrajoituksesta, jos poikkeaminen ei huomattavasti vaaranna liikenneturvallisuutta.

Erityismääräys asemakaava-alueilla

Rakennuskohteiden tulee sijoittua rakennusalalle.

Verhoilemattomien merikonttien, jotka eivät sovellu alueen muuhun rakennuskantaan, sijoittaminen on sallittua vain alueilla, joilla asemakaavassa on T-merkintä.

Melun huomioiminen

Asuinrakennuksen etäisyyden tiestä tai muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jolla melutaso ei ylitä yleisiä melutason ohjearvoja (Vnp 993/1992). Tarvittaessa hakijan tulee liittää lupahakemukseen liikennemelutarkastelu ja meluntorjuntasuunnitelma.

Ohjearvot melulle *(A-painotettu ekvivalenttitaso (L Aeq))*:

	Päiväohjearvo (klo 7–22)	Yöohjearvo (klo 22–7)
Piha-alue (vanha-alue)	55 dB	50 dB
Piha-alue (uusi alue)	55 dB	45 dB
Loma-asumisen alue	45 dB	40 dB

7 § Rakennuskohteen korkeusasema

Rakennettaessa epätasaiselle rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioon ottaen siten, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Mikäli sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, ne tulee sopeuttaa ympäristöön.

Asemakaava-alueilla rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin, katukorkeuteen sekä muuhun kuntatekniikkaan.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alimman lattiatason korkeutta määriteltäessä tulee huomioida viemäriverkoston padotuskorkeus, pohjaveden ja tulvaveden korkeudet sekä perustusten kuivatusmahdollisuudet.

Selvitysvaatimukset

Asemapiirustuksessa tulee esittää riittävällä tarkkuudella tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (maanpinta-, sokkeli- ja katukorkeudet). Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa edellyttää, että tontin kulma- ja rakennuksen nurkkapisteet sekä niiden korkeusasemat merkitään tontille lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä.

8 § Tontin rajan ylittäminen

Mikäli rakennus voidaan sijoittaa kadun vastaiselle tontin rajalle, saavat rakennus ja sen rakennusosat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1) rakennuksen perustusrakenteet:
   - maanpinnan alapuolella: enintään 0,15 m
   - yli 1,5 metrin syvyydessä: enintään 0,5 m
2) ilmassa olevat rakennusosat:
   - erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja vastaavat: enintään 1,0 m
   - julkisen rakennuksen tai liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin
3) tekniset laitteet ja muut rakenteet:
   - tekniset laitteet ja vastaavat: 1,0 m
   - ulkoporras tai -luiska: enintään 0,3 m
   - ulkoseinän lisäeristys: harkinnan mukaan
4) olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiskat:
   - harkinnan mukaan, mikäli portaat ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa, eikä niitä voida kohtuuttomin vaikeuksin ja kustannuksin sijoittaa tontille.

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset saavat ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1) myynti-, tiedotus- ja mainoslaiteet: enintään 1,0 m
2) ikkuna- ja ovimarkiisit, terassien aurinko- ja sadesuojat sekä katokset: enintään 1,0 m.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle tai kunnossapidolle. Lisäksi tulee huomioida, etteivät ne aiheuta estettä esim. näkö- tai liikuntaesteisille.

Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3 metriä.

9 § Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa tulee selvityksin varmistaa, ettei rakentamisella ole haitallisia vaikutuksia olemassa oleviin maanpäällisiin tai maanalaisiin rakenteisiin ja johtoverkostoihin eikä niiden käyttöturvallisuuteen.

10 § Vesihuollon järjestäminen

Kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesi- ja/tai viemäriverkostoon, mikäli kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueilla. Ympäristönsuojeluviranomainen voi vesihuoltolain mukaisesti myöntää vapauden liittymisvelvollisuudesta.

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

Osoitenumerointi tulee toteuttaa rakennuksen osittaiseen loppukatselmukseen mennessä.

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa osoitenumero ja tarvittaessa porrashuoneen tunnus näkyvään paikkaan siten, että ne ovat selkeästi havaittavissa kadulta, muulta liikenneväylältä tai tontin sisäiseltä liikennealueelta. Numeroinnin tulee olla taustastaan selkeästi erottuva ja riittävän korkealla.

Jos rakennus ei sijaitse kadun, liikenneväylän tai tontin sisäisen liikennealueen välittömässä läheisyydessä, osoitenumero tai sen osoittava opaste tulee sijoittaa tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

Porrashuoneiden kirjainten/numeroiden tulee olla näkyvillä rakennuksen ulkopuolella. Kerrosnumerot, huoneistojen kirjaimet/numerot sekä huolto- ja isännöintipalveluiden yhteystiedot tulee sijoittaa näkyville porrashuoneessa, ja niiden tulee olla ulkoa päin luettavissa. Mikäli samalla osoitenumerolla on useita rakennuksia, ne tulee erottaa toisistaan selkeästi kirjain-/numerosymbolein.

Asemakaava-alueilla katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen tulee asentaa molempien katujen puolelle kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero. Osoitenumerot ja -kirjaimet tulee olla valaistuja.

12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valaisimien sijoitus, suuntaus ja valoteho tulee sovittaa siten, että ne parantavat alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti tai haitallisesti häiritse alueen ihmisiä, eläimiä tai ympäristöä.

Valaisinten tulee soveltua rakennuksen ominaispiirteisiin.

13 § Mainos- ja tekniset laitteet

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön. Se tulee kiinnittää tukevasti, eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa. Laite tulee pitää kunnossa. Rikkoutunut laite tulee korjata tai poistaa viipymättä.

Valaistun laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi ympäristön valaistusta voimakkaampi. Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä, eikä syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä. Laitteessa ei saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

Siirrettäviä laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle, eikä jalkakululle varatuille alueille, jos ne vaarantavat jalankulkijoiden turvallisuuden tai haittaavat kadun käyttämistä ja kunnossapitoa.

3. ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Keminmaa: Alueidenkäyttölain 16 §:n mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla (liite 2).

Tornio: Alueidenkäyttölain 16 §:n mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla (liite 3).

15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikka määräytyy kaavan, sijoittamisluvan tai poikkeamisluvan perusteella. Samalla määräytyy rakennuspaikalle kuuluva rakennusoikeus.

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan riittävä rakentamiseen.

Selvitysvaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista mm. merenpinnan nousu ja myrskytuulten aiheuttamat tulvat.

Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

Keminmaa:
Viemäröidyllä alueella: vähintään 2000 m^2
Muilla alueilla: vähintään 5000 m^2

Tornio:
AT-1 alueilla: vähintään 3 000 m^2, viemäröidyllä alueella vähintään 2 000 m^2
AT-2 alueilla: vähintään 3 500 m^2
AT-3 alueilla: vähintään 5 000 m^2
Muilla alueilla: vähintään 10 000 m^2

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista tai korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, mikäli rakennuspaikka pysyy ennallaan ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

(Torniossa on valmisteilla yleiskaava 2040, jossa määritellään em. AT-alueiden rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alat. Näitä koskevat muutokset otetaan huomioon kaavan tullessa voimaan.)

Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Rakentamislain 43 a §:n mukaisten puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella on 5 000 m^2.

16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus sekä päärakennusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennuksista tulee muodostaa mahdollisuuksien mukaan suojaisa pihapiiri, eli niiden tulee sijaita päärakennuksen välittömässä läheisyydessä sekä muodostaa toiminnallinen ja/tai visuaalinen kokonaisuus.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Keminmaa: Rakennuspaikan pinta-alasta kerrosala saa olla enintään 10 % lukuun ottamatta liitteeseen 2 merkityillä vihreillä alueilla, jossa kerrosala saa olla enintään 15 %.

Tornio: Rakennuspaikan pinta-alasta kerrosala saa olla enintään 10 % lukuun ottamatta yleiskaavan viemäröityjä alueita AT-1, jossa kerrosala saa olla enintään 15 %.

Pienteollisuus haja-asutusalueen asuinrakennuspaikalla

Asuinrakennuspaikalle saa rakentaa pienyritystoimintaa palvelevan pienteollisuusrakennuksen, jos rakennuspaikka ei sijaitse arvokkaalla kulttuuriympäristö-, maisema- tai ranta-alueella ja seuraavat ehdot täyttyvät:

1) toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä siitä synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia
2) rakennuspaikka sijaitsee toimivien ja liikenneturvallisten tieyhteyksien varrella, eikä toiminnan aiheuttamasta liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristölle
3) rakennus ei vaaranna yleiskaavan toteutumista.

Loma-asumisen rakennuspaikka

Loma-asumiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus. Lisäksi saa rakentaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia, joilla ei saa olla itsenäisen vapaa-ajan asunnon tunnusmerkkejä. Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia. Rakennusten tulee muodostaa suojaisa pihapiiri.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on I u 1/2.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on:
Keminmaa: enintään 160 m^2
Tornio: enintään 150 m^2

Rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m^2.

Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus sopeutuu korkeusasemaltaan ja julkisivultaan rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön.

17 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen

Rakennuspaikan pinta-alasta kerrosala saa olla enintään 10 % maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalla.

Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Rakennusten tulee muodostaa suojaisa pihapiiri.

Lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Maatilalle sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa muualle kuin ranta-alueelle liitännäiselinkeinoihin (esim. majoitus- ja matkailurakennukset, myymälä- ja pienyritysrakennukset) liittyviä rakennuksia ehdolla, että maatila soveltuu tarkoitettuun toimintaan ja on rakentamiseen riittävän suuri.

Majoitus- ja matkailurakennusten rakentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella edellyttää myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta.

Rakentamislupaa edellyttävät rakennukset tulee sijoittaa Tornion ja Keminmaan ympäristönsuojelumääräysten sekä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti mm. valtaojasta, talousvesikaivosta, vesistöstä ja luonnontilaisista lähteistä.

18 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

Rakennuspaikan, jolla pidetään hevosia tai muita vastaavia eläimiä, tulee sen olla tarkoitukseen riittävän suuri. Pinta-alan tulee olla vähintään yksi hehtaari ensimmäistä hevosta kohti ja 0,5 hehtaaria lisää kutakin seuraavaa hevosta kohden. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarha- ja laidunalueet.

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan ilman naapurin suostumusta tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkoti, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

4. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

19 § Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueille, ranta-alueen määritelmä

Ranta-alueen määritelmä

Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Rakentamisessa tulee huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan sekä rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Lisäksi rakennusten tulee sopeutua maisemaan, luonnonolosuhteisiin sekä olemassa olevaan rakennuskantaan.

20 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiirteistä ja rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuva lisäkorkeus.

Suositus sisävesien rannoille:

Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyypistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus.

Rakentaminen tulee sijoittaa tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai vaihtoehtoisesti tulvariskin hallinta on muutoin riittävin ratkaisuin varmistettava.

Rakennettaessa ranta-alueilla tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän ottaa huomioon sortuman ja vyörymän vaara sekä vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella.

Rakennuspaikan korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa sekä vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus, kuten jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus.

Tornio → Mereen rajoittuvilla rakennuspaikoilla kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee sijaita vähintään + 2.70 m (N2000) tason yläpuolella. Muilla vesistöihin rajoittuvilla alueilla kosteudelle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa vähintään 0,5 metriä ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100a), elleivät rakennusjärjestyksen hyväksymisen

jälkeen tehdyt selvitykset toisin osoita tai rakennusluvan myöntävä viranomainen olosuhteiden perusteella vaadi korkeampaa sijoitusta. Mikäli alueella on esiintynyt edellä mainittua korkeampi toteutunut tulvakorkeus (esim. jääpatotulva), on tätä korkeutta pidettävä alimman rakentamiskorkeuden määräävänä tasona.

Keminmaa → Muualla kuin Taivalkosken voimalaitoksen ja Törmä–Maula välisellä jokiosuudella rakennukset tulee sijoittaa siten, että kosteudelle alttiit rakennusosat ovat vähintään 1,5 metriä rakennusvirtaaman mukaisen vedenkorkeuden (RW) yläpuolella. Taivalkosken voimalaitoksen ja Törmä–Maula välisellä jokiosuudella alin rakentamiskorkeus perustuu kerran 100 vuodessa toistuvaan tulvakorkeuteen (HW 1/100a). Rakennusvirtaaman mukaisia vedenkorkeustietoja voi tiedustella Lapin elinvoimakeskukselta.

Rakentamisessa tulee huomioida olemassa olevat padot ja tulvapenkereet. Patoihin tai niihin kuuluviin rakenteisiin ei saa aiheuttaa patoturvallisuutta vaarantavia muutoksia eikä niiden käyttöä, kunnossapitoa tai tarkkailua saa haitata. Patoihin ja tulvapenkereisiin sovelletaan patoturvallisuuslakia (494/2009) sekä valtioneuvoston asetusta patoturvallisuudesta (319/2010).

21 § Rantarakentamisen sijoittaminen ja luonnonympäristön säilyttäminen

Rantaviivan ja rakennusten väliin tulee jättää 15 metrin suojavyöhyke. Rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee rakennuspaikalla pääosin säilyttää. Kasvillisuuden harventaminen on sallittua. Sortuma- ja eroosioherkillä alueilla tulee suosia maaperää tehokkaasti sitovaa kasvillisuutta sekä välttää suurikokoista ja korkeaa puustoa.

Rantatörmien maaston muokkaus tai kaivutyöt eivät ole sallittuja ranta-alueella muutoin kuin kunnossapitoon liittyvinä toimenpiteinä. Tällöinkään rannan luontaista muotoa ei saa muuttaa**.** Rantojen verhouksia ja tukemisia saa suorittaa, kun toimenpiteet sopeutetaan ympäristöön ja maisemaan sekä valitaan sopeutuva rakennemateriaali.

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan tulee olla vähintään 30 metriä, ja rantavyörymäherkillä alueilla vähintään 50 metriä.

22 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos

Liitteen numero 4 mukaisesti.

5. RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislain 42 §:n mukaan rakentamislupaa, jos kohde on:

1) asuinrakennus;

2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;

3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;
- *siirrettävä kioski, katsomo*

5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;

6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;

7) energiakaivo;

8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.
- *kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue kuten esim. golfkenttä*

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

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

Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;

2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;

3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

HE 139/2022 mukaan lupaa edellyttää mm.
- jätevesijärjestelmän uusiminen,
- asunnon jakaminen ja yhdistäminen sekä
- kattomuodon muutos.

23 § Luvanvaraisuudesta vapautetut kohteet ja toimenpiteet sekä niitä koskevat määräykset

Yleismääräys

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita ja -toimenpiteitä, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:	
Aidat ja tukimuurit	Tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat sopineet sen rakentamisesta ja kunnossapidosta, ja kun seuraavat ehdot täyttyvät: • asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä (tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,4 metriä) • teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä • muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä. Kokonaan tontin puolelle sijoittuva katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuva aidan rakentaminen, kun kadun / tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ajotielle ja täyttää seuraavat ehdot: • kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä • puistoa tm. alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä • teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä • muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä. *Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua kaupunkikuvaan. Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle. Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia pihapiireineen tai arvokkaille kulttuuriympäristön alueille sijoittuvia kiinteistöjä.*
Asuinrakennusten terassi- ja parveke-lasitukset	Terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun: • lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta • terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla. *Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.*
Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset	Rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla. Asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita. Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen. *Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.*
Laiturit	Asuintontille sijoittuvan laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 10 metriä, leveys enintään 2 metriä ja pinta-ala enintään 20 m^2.

Jätevesi-järjestelmät	Rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon. Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun: • kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle • rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle.
Aurinkosähkö-järjestelmät	Rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen teholtaan alle 50 kVA aurinkosähköjärjestelmän sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin tai arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. *Asennuksessa huomioitava sähköturvallisuusmääräykset, rakenteiden kuormitukset ja laitteiston vaikutus rakennuksen muihin toimintoihin. Invertteri on asennettava palamattomalle alustalle. Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle.*
Ilmalämpöpumput	Ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin tai arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. *Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle.*
Savupiiput ja tulisijat	Uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle. *Rakennuksiin sijoitettavien tulisijojen, hormien sekä kaasu- ja öljylaitteistojen asennuksessa huomioitava laitteiden asennusohjeet ja voimassa olevat määräykset.*
Liikuteltavat laitteet	Tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun: • siirrettävä laite on enintään 3 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m^2 • julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia paikallaan pitämisen enimmäisaika on 6 kuukautta.
Julkisivuun kiinnitettävät laitteet	Alle 2 metrin korkuisen antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle sekä alle 2 m^2:n kokoisen kilven tai valaistun mainoslaitteen asentaminen julkisivuun. *Edellyttäen, että toimenpiteet toteutetaan muualla kuin suojellussa rakennuksessa pihapiireineen tai arvokkaassa kulttuuriympäristössä sijaitsevassa rakennuksessa*
Kasvihuoneet ja kasvutunnelit	Kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 m^2 ja kasvutunnelin rakennusala on alle 30 m^2.
Lantalat, laakasiilot ja lietesäiliöt	Asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo.
Siilot ja varastointisäiliöt	Asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun niiden kokonaiskorkeus on alle 10 metriä.

6. RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

24 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

1) museoviraston inventointiin perustuvat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), jotka on esitetty liitteissä **5 (Keminmaa)** ja **6 (Tornio)**
2) valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)
3) valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK)
4) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja maisema-alueita, sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (MAMA), kuten Liakanjokivarsi
5) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
6) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, joilla rakennettu ympäristökuva säilytetään
7) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
8) **Tornion** vanha asemakaava-alue (liite 7).

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan sekä alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Määräys ei koske RakL 42 §:n perusteella luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

Toimenpiteen kohdistuessa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaan sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto hankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Tornionlaakson museo on tämän alueen alueellinen vastuumuseo.

<u>*Arkeologinen kulttuuriperintö*</u>

Kaikki arkeologiset muinaisjäännöskohteet ovat automaattisesti rauhoitettuja muinaismuistolain nojalla, eikä niiden suojelu vaadi erillistä päätöstä.

Ilman muinaismuistolain (295/1963) nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Jos rakennusvaiheen aikana havaitaan merkkejä muinaisjäännöksestä, on työt heti keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta alueelliselle vastuumuseolle. Muinaisjäännösalueella toimiminen edellyttää Museoviraston myöntämää kajoamislupaa ja muinaisjäännösalueella maiseman hoito edellyttää Museoviraston myöntämää hoitolupaa.

Suojellun rakennuksen määritelmiä

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi muutoksiksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien sekä ikkunapuitteiden ja - karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen, valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

→ **Lisätietoa** Museoviraston ylläpitämästä **Kulttuuriympäristön palveluikkunasta**.

25 § Rakentaminen pohjavesialueilla

Pohjaveden suojeluun ja pilaantumisen ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä. Pohjavesialueilla kaikkea toimintaa rajoittavat voimassa olevat vesilaki ja ympäristönsuojelulain (17 §) pohjaveden pilaamiskielto.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan väliin tulee jättää riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöaineiden tulee olla laadultaan täyttöön soveltuvia maa-aineksia, joiden puhtaus tulee pystyä osoittamaan.

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle voi edellyttää vesilain mukaista lupaa.

Selvitysvaatimukset

Rakentamista suunniteltaessa tulee tarvittaessa selvittää pohjavesiolosuhteet ja tutkia rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakentaminen luokitelluilla pohjavesialueilla sekä pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa. Pohjaveden pysyvä alentaminen luokitelluilla pohjavesialueilla vaatii aina vesilain mukaisen luvan.

26 § Pilaantunut maaperä

Mikäli tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee arvioida.

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta tulee ilmoittaa valtion valvontaviranomaiselle.

Pilaantunut maaperä tulee puhdistaa rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamisen aloittamista.

27 § Haitalliset yhdisteet

Mikäli rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon ja arseeni), tulee siitä viipymättä ilmoittaa kunnan valvontaviranomaiselle.

Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi sekä toimenpiteet, joilla varmistetaan, ettei rakennettavien uusien tai peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

Jos maaperän puhtautta ei ole tehtyjen tutkimusten perusteella pystytty yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

28 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

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

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

29 § Melun ja tärinän huomioiminen

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa tie-, katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

30 § Voimalinjat ja sähköjohdot

Työskenneltäessä tai suunniteltaessa rakentamista voimajohdon johtoalueella tai sen läheisyydessä tulee vaikutukset selvittää **aina** tapauskohtaisesti, ja toimenpiteille tulee pyytää risteämälausunto kyseisen voimajohdon omistajalta. Lausunto tulee pyytää myös johtoalueen läheisyydessä sijaitsevien nykyisten toimintojen muutoksille.

Ellei risteämälausunnossa toisin määrätä, rakennuksen ohjeelliset etäisyydet voimajohdon keskilinjasta ovat:

- pienjännite avo- ja riippukierrejohto 400 V: 5 m
- suurjännitejohto 20 kV: 10 m
- suurjännitejohto 110 kV: 23 m
- suurjännitejohto 220 kV: 28 m
- suurjännitejohto 400 kV: 31 m

Rakennuksen etäisyys yleisestä vesijohto- ja viemärilinjasta tulee olla vähintään 5 metriä.

31 § Rautatiet

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain 37–38 §:n mukaiset rautatien suoja- ja näkemäalue sekä 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta.

Ratalain mukaan suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta taikka jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteenturvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Edellä mainitut rajoitukset eivät koske rakennuksia asemakaava-alueella sekä rakennuksia, varastoja, aitoja tai muita rakennelmia tai laitteita, jotka on tehty ennen käyttöoikeudenrajoitusten voimaantuloa.

Lähtökohtaisesti kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa kokonaisuudessaan rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja tai -koneita saa säilyttää rautatiealueella. Mikäli rakennustyötä on välttämätön tehdä myös rautatiealueella, on niistä sovittava Väyläviraston kanssa ratalain 36 §:n mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista. Rakentamisella ei saa haitata mahdollista lisäraiteen rakentamista Tornio - Kemi -rataosuudelle.

7. LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

32 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen sekä lisääminen. Rakennettaessa tulee pyrkiä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Mahdollisimman suuri osa rakennuspaikasta tulee pyrkiä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Istutuksissa ei saa käyttää haitallisia vieraslajeja.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

33 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

Rakentaminen tulee ensisijaisesti kohdistaa avoimien peltoalueiden sijasta puustoiseen maastoon, metsiköihin ja niiden reuna-alueille, harjujen rinteille, kumpareille sekä olemassa olevaa kyläasutusta tukemaan.

Rakentamisessa tulee pyrkiä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot. Lisäksi rakentamisessa tulee pyrkiä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästämään luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä.

8. PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

34 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee huolehtia, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä, eikä se aiheuta haittaa naapureille.

Korjausrakentamisessa olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esim. autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden sekä piharakennelmien osalta, ja myös parantamalla piha-alueen esteettömyyttä.

35 § Piha-alueen korkeusasema

Piha-alueen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

36 § Pengerrykset ja tukimuuri

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se tulee ensisijaisesti toteuttaa luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin 1:2,5. Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin.

37 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Erityistapauksissa, kuten isoilla kulmatonteilla ajoneuvoliittymiä voidaan rakentaa kaksi, mikäli se on tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta perusteltua.

Ajoneuvoliittymässä tulee olla riittävä ja esteetön näkemäalue.

Asemakaava-alueilla ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10.

Yleiseen maantiehen liittyminen asemakaava-alueen ulkopuolella vaatii tiepitoviranomaisen luvan.

Liikennejärjestelyjen turvallisuus

Tontin ajoneuvoliikenne sekä esteettömät kulkuväylät tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarannu.

Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Pelastustielle tontin sisääntulon yhteyteen tulee sijoittaa pelastustietä osoittava kilpi.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä.

Pelastustien suunnittelussa on noudatettava voimassa olevaa pelastuslaitoksen pelastustien suunnitteluohjetta.

38 § Auto- ja polkupyöräpaikat

Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa 1 ½ autopaikkaa yhtä asuntoa kohden. Muilla kuin pientalotonteilla vähintään 10 % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi.

Uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä tontilta tulee varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen, moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

Esteettömyys

Asuinkerros- ja rivitalotonteille tulee rakentaa yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille.

Paikat on sijoitettava niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta tulee olla liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

Polkupyöräpaikat

Tontilta tulee varata riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten, ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

Ellei asemakaavassa toisin määrätä tulee polkupyöräpaikkoja rakentaa seuraavasti:

Asuinkerros- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa tulee olla vähintään yksi polkupyöräpaikka asuntojen kerrosalan 30 k-m^2 kohden. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijaita pihatasossa olevassa katetussa ja lukittavassa tilassa sekä ulkona sijaitsevien paikkojen tulee olla runkolukitsemisen mahdollistavia.

Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 100 k-m^2 kohden. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi ja runkolukitsemisen mahdollistaviksi.

39 § Jätehuolto ja varastointitilat

Jätteen keräysvälineet, jätetilat (jätekatokset, jäteaitaukset ja jätehuoneet) sekä kompostorit tai kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä. Niitä ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle. Lisäksi sijoittamisessa tulee ottaa huomioon paloturvallisuus.

Jätteen keräysvälineet ja jätetilat tulee sijoittaa siten, että niiden tyhjennys voidaan suorittaa turvallisesti ja esteettömästi jäteautolla. Jäteastioita ei saa sijoittaa siten, että ne joudutaan tyhjentämään esteiden tai esim. pysäköityjen ajoneuvojen yli.

Komposti tulee sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Naapurin suostumuksella kompostin voi sijoittaa lähemmäs rajaa.

Jätehuollon järjestämisessä tulee noudattaa voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä ja muuta jätehuoltoa koskevaa lainsäädäntöä.

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, pientalotonteille tulee rakentaa riittävästi ulkovarastointitilaa.

40 § Tontin lumet

Tontilta tulee varata riittävästi tilaa lumien varastoinnille. Lumen kasaaminen ajoradalle tai muulle katualueelle on kielletty. Lumien varastointialueita ei saa sijoittaa ajoneuvoliittymien näkemäalueille.

41 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Tontille tulee rakentaa hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä. Lähtökohta on, että vedet imeytetään kokonaan tai osittain omalla tontilla, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat eikä siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, tulee johtaa tarvittaessa viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytys tulee ensisijaisesti toteuttaa luontopohjaisina ratkaisuina kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna. Hulevesiä ei saa johtaa yleiselle tiealueelle.

Mikäli kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella, kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti.

Avo-ojia ei saa täyttää ilman, että täyttämisen vaikutukset oman ja naapuritonttien hulevesien johtamiseen on selvitetty ja mahdolliset haitat on estetty.

Selvitysvaatimukset

Rakentamislupahakemukseen tulee liittää selvitys hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä sekä sen riittävyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

9. RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

42 § Purkamistyön toteuttaminen

Rakennuksen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen ominaispiirteistä poikkeavaan lopputulokseen.

Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys tulee laatia rakentamislain 16 §:n mukaisesti.

Rakennus- ja purkujätteiden käsittelystä säädetään jätelaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä.

Selvitysvaatimukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilojen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Mikäli kohteen maaperään on alueen käyttöhistorian perusteella arvioituna saattanut joutua terveyttä tai ympäristöä vaarantavia materiaaleja, tulee hakijan tehdä selvitys rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuudesta.

Purkamisen toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua ympäristölle haitallista melua, pölyä tai muita vastaavia haittoja.

Purkamistyössä tulee ehkäistä jätteen syntymistä sekä edistää rakennusosien uudelleenkäyttöä ja materiaalien kierrätystä. Käyttökelpoiset rakennusosat tulee ensisijaisesti käyttää uudelleen.

Rakennusvalvontaviranomainen voi purkutyön laajuuden tai erityispiirteiden perusteella edellyttää erillisen purkusuunnitelman toimittamista, jossa esitetään purkutyön turvallinen järjestäminen sekä purkumateriaalien lajittelu, käsittely ja hyödyntäminen.

Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, tontti tulee viipymättä siistiä purkamisen jäljiltä.

10. YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

43 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

Puistot ja muut virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden julkisivupintojen, puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden sekä hulevesien hallintajärjestelmien on sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan.

Julkisen kaupunkitilan laiturien tulee soveltua eri väestöryhmien käyttöön.

44 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

Puistot ja muut virkistysalueet

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennuskohteet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta.

Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksyttyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

Alueelliset jätteiden keräyspisteet eivät saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa ympäröiville asuinalueille. Haittoja voidaan vähentää esim. suojaamalla keräyspisteet aitaamalla tai istutuksilla.

11. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELY

45 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa tulee erottua ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, erityisesti jalankulkuliikenteen sujuvuus huomioon ottaen. Tarvittaessa työmaa tulee aidata.

Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värityksen on sovelluttava ympäristöön.

Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto tulee suojata asianmukaisesti työn ajaksi.

Työmaan siisteys

Työmaa tulee pitää hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit tulee säilyttää suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Työmaata tulee hoitaa siten, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä eikä kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Kaikissa työvaiheissa ja toimenpiteissä tulee estää häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajujen ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden sekä muiden aineiden varastointi työmaalla tulee järjestää siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita pääse ympäristöön tai maaperään.

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava (vesihuoltolaitoksen/infra-palveluiden/ympäristönsuojelun) määräyksiä.

Rakennustyömailla tulee noudattaa huolellisuutta tulipalojen ehkäisemiseksi, ja niihin tulee varautua riittävällä alkusammutuskalustolla. Rakennukselle annettu osoitenumero tulee olla esillä osoitteena olevalle tielle. Työmaa ei saa tarpeettomasti estää kulkua toisiin rakennuksiin, ja työmaan järjestelyissä tulee huomioida pelastustoiminnan mahdollisuudet.

Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon tulee olla suunnitelmallista. Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

Jätehuollon järjestämisessä tulee noudattaa jätelakia, sen nojalla annettuja säädöksiä sekä voimassa olevia kunnan jätehuoltomääräyksiä.

Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

Työn valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja muut vastaavat työmaarakenteet tulee poistaa viipymättä, ja työmaa-alue tulee siistiä.

Tiedottaminen rakennustyömaalla

Luvan hakijan tulee tiedottaa lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla rakentamislain 63 §:n mukaisesti. Tiedottamisen toteutustavassa tulee ottaa huomioon rakennushankkeen laajuus, sijainti ja vaikutukset ympäristöön.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa edellyttää, että tiedottaminen toteutetaan työmaataululla tai -kyltillä. Työmaataulu tai -kyltti tulee sijoittaa näkyvälle paikalle, ja siinä tulee esittää hankkeen laajuuteen ja luonteeseen nähden tarpeelliset tiedot, kuten toimenpide, rakennuttaja, yhteystiedot ja rakentamisen aikataulu.

Jos tiedottaminen edellytetään toteutettavaksi työmaataululla tai -kyltillä, sen vähimmäiskoko on omakotitalokohteissa A3 ja suuremmissa kohteissa A0. Työmaataulua tai -kylttiä ei lähtökohtaisesti edellytetä loma-asunnon, talousrakennuksen tai muun vastaavan vähäisen rakentamisen yhteydessä.

12. RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

46 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

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

Kiinteistöillä tulee ehkäistä ja rajoittaa toiminnasta aiheutuvaa melua, likaantumista sekä muuta ympäristölle tai naapureille aiheutuvaa haittaa. Työt ja varastointi tulee toteuttaa siten, ettei niistä aiheudu kohtuutonta häiriötä, roskaantumista tai ympäristön pilaantumista.

Rakennettu alue tulee pitää sellaisena, että palon leviämisen vaara on vähäinen. Piha-alueella oleva materiaali ja kasvusto ei saa olennaisesti lisätä palon leviämisen riskiä.

47 § Ajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen

Ajoneuvojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien tavaroiden säilyttämisessä tulee huolehtia tontin ja ympäristön siisteydestä ja turvallisuudesta.

Asemakaava-alueen asuintontilla saa säilyttää asukkaiden tavanomaiseen käyttöön kuuluvan asuntovaunun, matkailuauton, perävaunun tai veneen, jos niiden säilyttäminen ei aiheuta ympäristön rumentumista, kohtuutonta haittaa naapureille, turvallisuusriskiä tai muuta merkittävää häiriötä.

Asemakaava-alueen asuintonttia ei saa käyttää raskaiden työkoneiden, kuorma-autojen tai muun suuren kaluston pysyvään tai toistuvaan säilyttämiseen. Kielto ei koske tontilla tehtävään rakennus-, korjaus- tai huoltotyöhön liittyvää tilapäistä kaluston säilyttämistä.

Yleisiä alueita tai puistoalueita ei saa käyttää varastointiin eikä ajoneuvojen säilytykseen.

48 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, etteivät ne rumenna kaupunki- ja ympäristökuvaa.

Tontteja ei saa käyttää varastointiin, ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

13. ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

49 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan x.x.2026.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan 29.1.2018 voimaan tullut Tornion kaupungin rakennusjärjestys sekä 14.3.2014 voimaan tullut Keminmaan kunnan rakennusjärjestys.

Liitteet

Liite 1. Tornion rakentamistapaohjeet

Liite 2. Keminmaan suunnittelutarvealue ja 15 %:n kerrosalakartta

Liite 3. Tornion suunnittelutarvealue

Liite 4. Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos

Liite 5. Keminmaan RKY-alueet

Liite 6. Tornion RKY-alueet

Liite 7. Tornion vanha asemakaava-alue

LIITE 1. Tornion rakentamistapaohjeet

ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

Kaupunki ohjaa pientalorakentamista luovuttamillaan tonteilla mm. rakentamistapaohjeilla, jotka laaditaan täydentämään asemakaavan määräyksiä.

RAKENNUKSEN SOVELTUVUUS YMPÄRISTÖÖN

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee rakentamisluvan hakuvaiheessa kyetä osoittamaan ja perustelemaan, miten rakennushanke soveltuu olevaan rakennettuun (lähi)ympäristöön.

Rakennuksen soveltuvuutta lähiympäristöönsä tarkastellaan seuraavien ominaisuuksien perusteella:

- rakennusten sijoittelu ja määrä rakennuspaikalla
- rakennustyypin soveltuvuus rakennuspaikalle (esim. tasamaantalo rinnetontilla), leikkausten ja täyttöjen määrä ja laatu
- rakennuksen koko ja muoto (massoittelu)
- rakennuksen kattomuoto ja -kaltevuus
- rakennusmateriaalit ja -värit
- muiden rakennusten (autotalli, varasto, pihasauna ym.) ja rakennelmien (aita, jätesuoja, pyöräkatos ym.) sijoittelu sekä edellä mainittujen kohtien ominaisuudet



Kuva 1. Torpinmäki

YLEISET RAKENTAMISTAPAOHJEET

Tornion kaupungin keskeisen kaupunkialueen kaupunginosiin ja palvelukyliin (Arpela, Karunki, Kukkola, Vojakkala, Kyläjoki-Laivaniemi ja Kaakamo) pyritään löytämään kullekin omaleimainen identiteetti, joka kumpuaa paikallisuudesta ja sen historiasta. Tätä identiteettiä tuetaan seudulle sopivalla rakennetun ympäristön muotokielellä. Rakennusjärjestyksen tehtävänä on tukea tämän tavoitteen toteutumista ohjeiden, suositusten ja määräysten avulla.

Laaditut rakentamistapaohjeet koskevat pientaloalueita. Keskeisenä tavoitteena on ollut ryhmitellä asuinalueet toteutuksen ja asumisen kannalta hyvin toimiviksi naapurustoiksi yksilöl-

listen kotikatujen ympärille (esim. Ainolanvainion, Luomatien, Raitatien, Laurinkujan rakentamistapaohjeet). Ohjeilla pyritään edistämään laadukasta, ympäristöön sopivaa pientalorakentamista. Muutamien yhtenäistävien tekijöiden puitteissa suositaan yksilöllisiä, asukkaiden tarpeisiin perustuvia taloratkaisuja.

Yleiset määräykset

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 2 metriä.

Mikäli rakennetaan alle 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta, tulee päädyn rakenteiden olla EI 30 -luokan palonkestäviä vesikattoon saakka. Päätyseinän ikkunoiden yksittäinen pinta-ala saa olla enintään 0,2 m^2 ja yhteenlaskettu pinta-ala enintään 1 m^2. On huomioitava, että pääikkunan edessä tulee olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.

Rakentamisessa on noudatettava asemakaavan määräyksiä sekä rakentamista koskevia yleisiä säännöksiä.

Tonttikohtaiset määräykset

Havainnekuvalla esitetään päärakennusten ja autotalli-/varastorakennusten sijoitteluperiaate. Roska-astiat tulee sijoittaa puuaitauksiin. Katujen ja puistojen puoleisille tontin rajoille tulee rakentaa yhtenäiset puuaidat, joiden tyyppi ja väritys ovat kaikilla tonteilla samat. Tonttien välisille rajoille voidaan istuttaa myös pensasaita, mikäli siitä sovitaan naapurusten kesken. Katos- ja muiden apurakenteiden tulee noudattaa päärakennuksen pintamateriaaleja ja värejä.

Rakentamisohjeet

Katto: Kaltevuus, materiaali (pelti tai tiili) ja väri.
Seinät: Materiaali (puu tai tiili) ja väri (vaaleat, murretut värit).
Ikkunoiden, nurkka- ja koristelautojen väri: valkoinen.

Rakentamisohjeet rakennetuille alueille

Suunnittelussa tulee huomioida alueella jo olemassa olevat lähiympäristön ja naapuritonttien rakennukset ja niiden kattomuodot, katon kaltevuus, materiaalit ja värit, samoin seinien materiaalit ja väriskaala. Uudisrakennuksen tulee sopeutua ympäristöön (ks. Rakennuksen soveltuvuus ympäristöön -kohdat).

Keskeisellä kaupunkialueella tulee tontin rajat merkitä selkeästi, esim. aitaamalla.

Kaupunkikuvallisesti merkittävillä alueilla rakentamislupahakemukseen tulee liittää uudisrakennuksen (valo)kuvaupotus katunäkymään.

Rakennustapaohjeet asemakaavoitetulla alueella kumoaa rakennusjärjestyksen rakennustapaa koskevat ohjeet.

JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN PIENTALOJEN KORJAUS- JA RAKENNUSTAPAOHJEET

Jälleenrakennuskauden yksinkertaiset tyyppitalot edustavat jo osaltaan suomalaista rakennusperinnettä. Tyypillinen asuinrakennus on 1½-kerroksinen, lautaverhoiltu ns. rintamamiestalo. Talo on harjakattoinen, pohja-alaltaan pieni ja muodoltaan lähes neliömäinen puurakennus. Huoneet sijoittuvat rakennuksen keskelle, tulisijojen ja hormiryhmän ympärille. Rakennusten julkisivut on yleensä verhottu yhtenäisellä sileällä vaaka- tai pystylaudoituksella, ja ikkunat ovat melko pieniä. Rakennuksissa on yleensä myös pienehkö lasi- tai avokuisti.

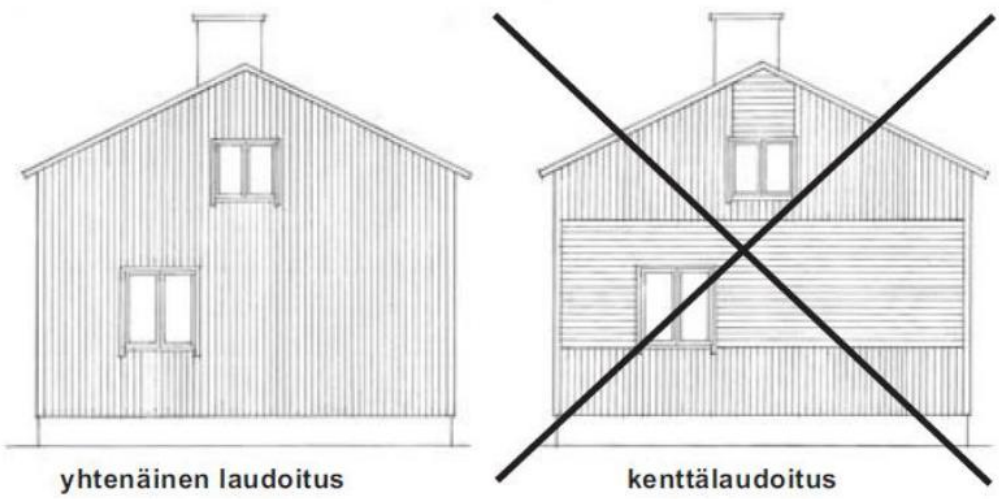
Rakentamislupia myönnettäessä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennuskannan edistymistä säilytetään. Rakennukset tulee korjata ja niiden mahdolliset laajennukset toteuttaa siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintamateriaalien ja värityksen suhteen.

Laajennuksen tai lisärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään sama kuin päärakennuksen runkosyvyys.

Ikkunat ovat olennainen osa rakennuksen julkisivusommittelua, ja niiden mahdolliselle muuttamiselle tulee hakea lupa.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää laudoitusta, joka maalataan peittomaalein. Julkisivuverhouksessa ja listoituksessa tulee noudattaa alueelle tyypillisiä materiaaleja ja tyyliä. Verhouksen tulee jatkua yhtenäisenä sokkelilta räystäälle. Ns. kenttälaudoitus ei kuulu jälleenrakennuskauden talojen sommitteluperiaatteisiin. Puuverhouksen tulee olla riittävän paksu, ja sen yksityiskohdat tulee suunnitella siten, että verhous on pitkäaikaiskestävä.

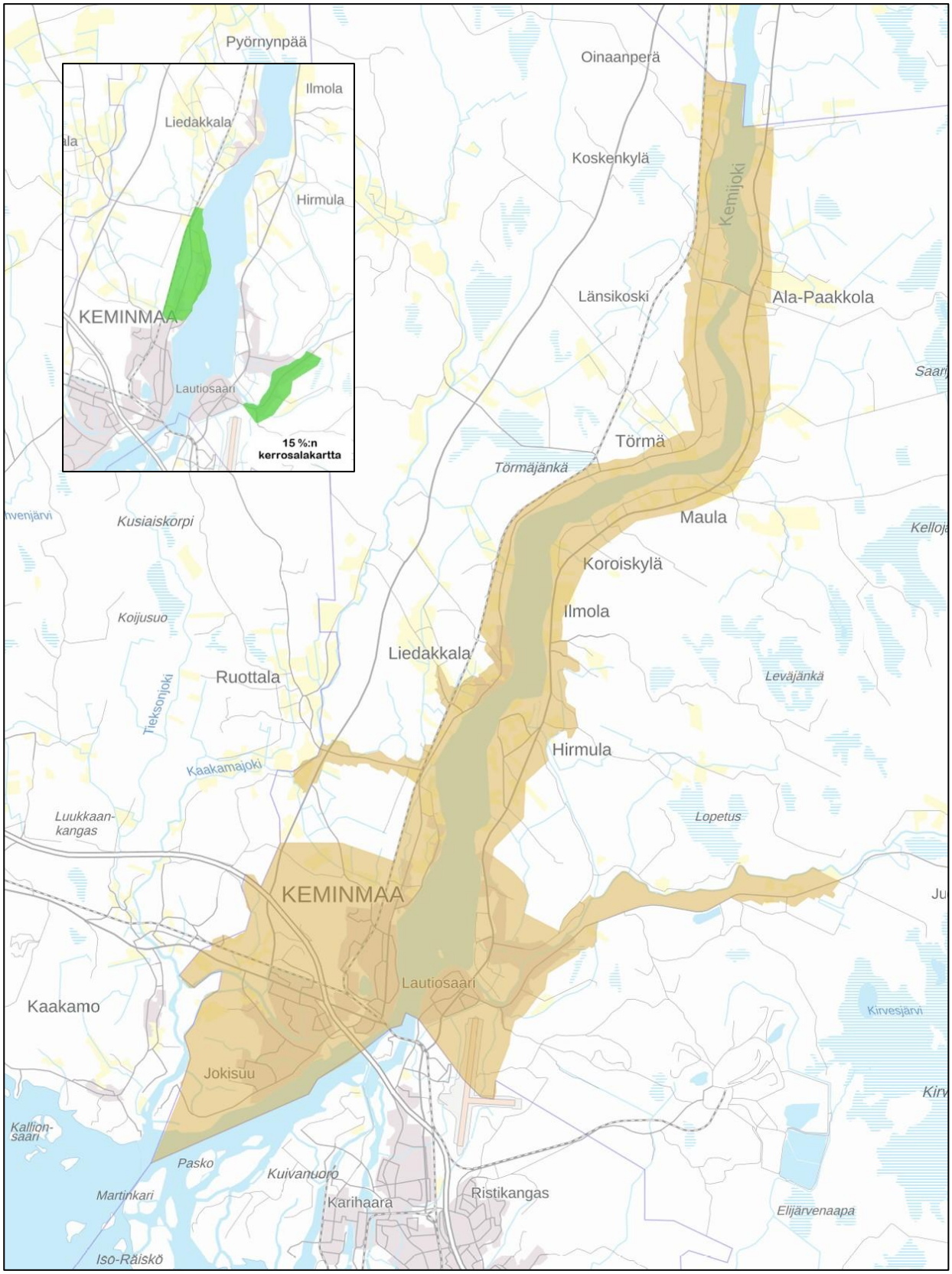
Suositeltavia ovat perinteiset maalauskäsittelyt. Julkisivun värisävy tulee ilmoittaa lupahakemuksessa valmistajan koodin mukaan. Listoituksen tulee olla yksinkertaista, värisävyltään valkoisia tai seinän sävyä tummempia. Uusia koristeaiheita, jotka eivät kuulu jälleenrakennuskauden rakennustyyliin, ei saa lisätä julkisivuun.



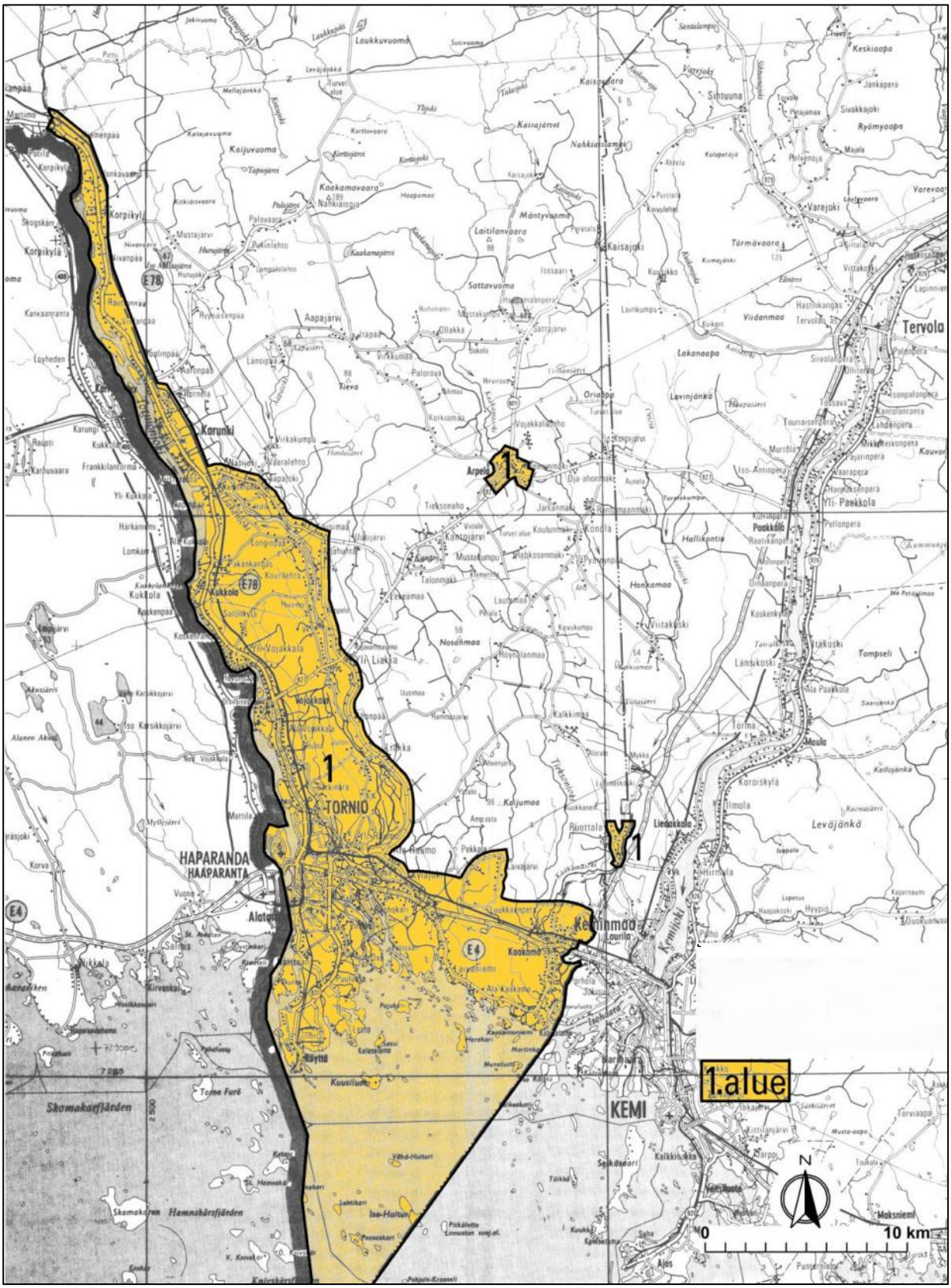
Kuva 2. Yhtenäinen laudoitus voi olla joko pysty- tai vaakasuuntaista.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto sekä julkisivupinnasta ulkonevat räystäät. Jälleenrakennuskauden pientaloalueilla uusien asuinrakennusten katon harjansuunnan tulee noudattaa korttelissa vallitsevaa suuntaa. Suositeltavimmat katemateriaalit ovat alkuperäisten materiaalien mukaisesti bitumikermi, konesaumattu ohutpelti, tiili sekä betonikattotiili. Profiilipeltikatetta käytettäessä, tulisi valita mahdollisimman vähäpoimuinen malli, jotta vältyttäisiin raskaalta ja ylikoristeelliselta vaikutelmalta. Räystäissä tulee noudattaa rakennuksen alkuperäistä räystäsmallia.

LIITE 2. Keminmaan suunnittelutarvealue ja 15 %:n kerrosalakartta (kts. 16 §)



LIITE 3. Tornion suunnittelutarvealue



LIITE 4. Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos

VAPAA-AJAN ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön edellyttää rakentamislupaa.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus voidaan muuttaa pysyvään asuinkäyttöön rakentamisluvalla ilman erillistä poikkeamislupaa ja ilman suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten erillistä tarkastelua, jos tässä rakennusjärjestyksessä määrätyt alueet ja edellytykset täyttyvät.

Käyttötarkoituksen muutoksen edellytyksenä on, että:

→ käyttötarkoituksen muutos on voimassa olevan kaavan ja muiden alueidenkäyttöä koskevien määräysten mukainen;
→ rakennuspaikka täyttää rakennuspaikkaa koskevat edellytykset;
→ rakennus täyttää käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen olennaiset tekniset vaatimukset tai rakennus voidaan korjata niitä vastaavaksi; ja
→ käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisluvan yhteydessä arvioidaan rakentamislain mukaisesti rakentamisen sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset.

Jos käyttötarkoituksen muuttaminen ei ole tämän rakennusjärjestyksen nojalla mahdollista suoraan rakentamisluvalla, hankkeen edellytykset ratkaistaan rakentamislain, alueidenkäyttölain ja voimassa olevan kaavan perusteella.

Jos käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää poikkeamista alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaissa säädetystä taikka niiden nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta, käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua poikkeamislupaa.

Jos käyttötarkoituksen muuttaminen ei ole voimassa olevan kaavan mukaista eikä poikkeamista voida myöntää, käyttötarkoituksen muuttaminen voi edellyttää kaavan muuttamista. Kaavan muuttamisesta päätetään kaavoitusmenettelyssä.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos

(pääsuunnittelija täyttää)

Rakennuspaikkaa koskevat arviointikriteerit

Menettelytapa	Kyllä	Ei	Rakennusvalvonta täyttää
Voidaan käsitellä suoraan rakentamisluvalla			
Edellyttää poikkeamisluvan			
Edellyttää kaavamuutosta			

Rakennuspaikkaa koskevat edellytykset	Edellytys täyttyy	Rakennusvalvonta täyttää
Ei tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa		
Olemassa pelastus- ja huoltoajoneuvoille soveltuva tieyhteys ympärivuotisesti		
Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle		
Teiden, vesihuollon tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia		
Rantaviivan pituus vähintään: Keminmaa: 30 metriä / Tornio: 35 metriä		
Rakennuspaikan pinta-ala vähintään: Keminmaa: 2 000 m^2 / Tornio: 3 000 m^2 tai yleiskaavamääräyksen mukainen		
Rakennuspaikalla noudatetaan rakennusjärjestyksen 16 §:n sekä 19–21 §:n määräyksiä rakentamisen määrän, vähimmäisetäisyyksien sekä maiseman, luonnonmukaisuuden ja puuston osalta		
Rakennuspaikka tukeutuu kyläasutukseen		
Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee ennestään useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja		

Käyttötarkoituksen muutoksessa tulee ottaa huomioon myös asuntosuunnittelua koskevat määräykset.

Päiväys: ___/___/_____ **Allekirjoitus:** _____

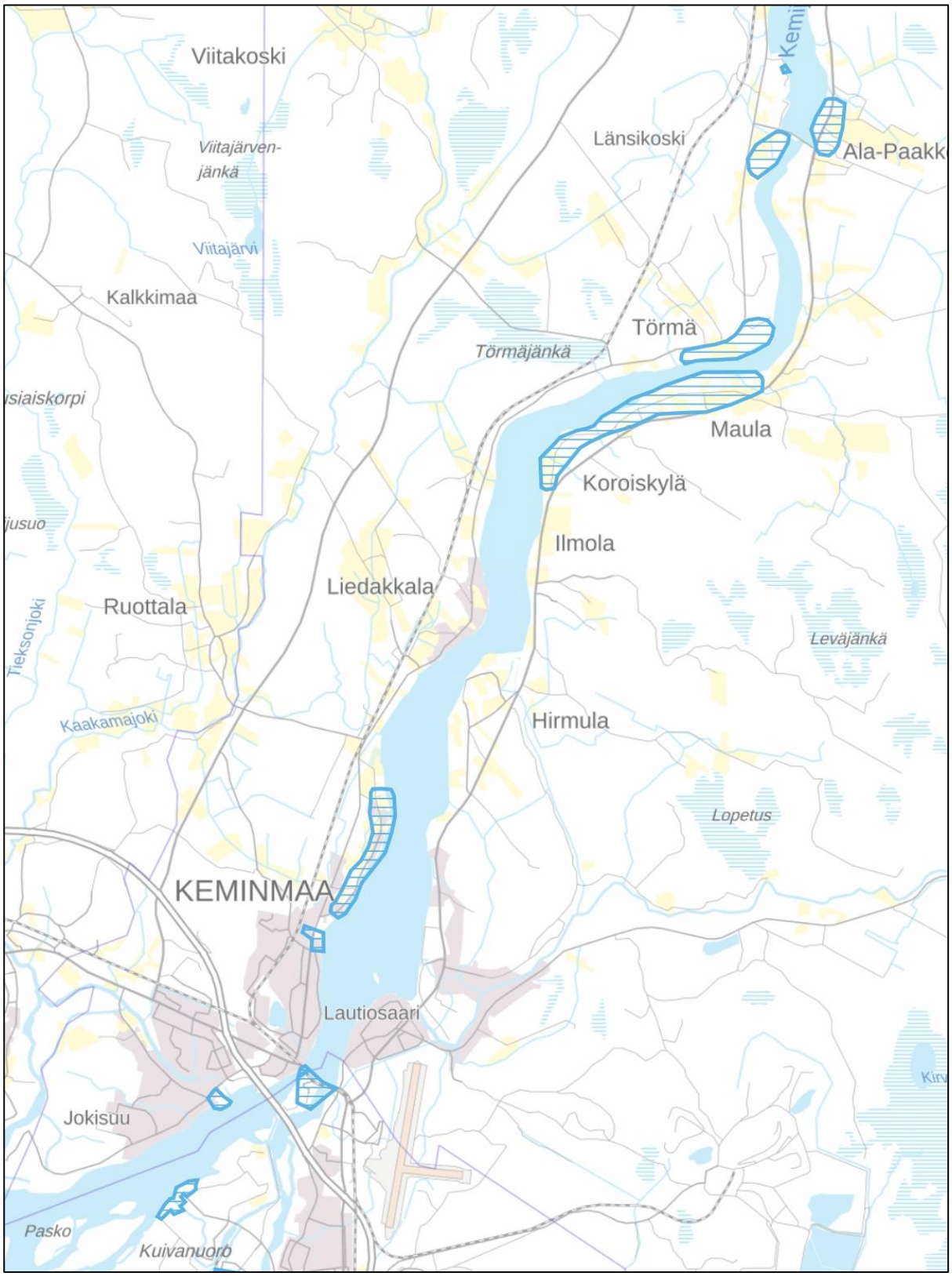
Rakennusta koskevat edellytykset

Olennaiset tekniset vaatimukset	Kyllä	Ei	Rakennusvalvonta täyttää
Rakenteiden lujuus ja vakaus (RakL 31 §) - Tarvittaessa rakennesuunnitelmat			
Paloturvallisuus (RakL 32 §) - Palon syttymisen ja leviämisen rajoittaminen - Rakenteiden kantavuus palotilanteissa - Poistumisturvallisuus ja palotekninen laitteisto - Sammutus- ja pelastustehtävien järjestely			
Terveellisyys (RakL 33 §) - Kosteustekninen toimivuus - Sisäilman laatu ja ilmanvaihto - Jätevesien asianmukainen käsittely - Käyttökelpoinen talousvesiratkaisu			
Käyttöturvallisuus (RakL 34 §) - Tapaturmien mm. putoamisen estäminen - Rakennusosien ja varusteiden turvallisuus - Ulkotilojen ja huollon turvallisuus			
Esteettömyys (RakL 35 §) - Käyttötarkoitukseen, kerroslukuun ja rakennuksen käyttäjiin nähden riittävä esteettömyys			
Meluntorjunta ja ääniolosuhteet (RakL 36 §) - Käyttötarkoitukseen nähden riittävät ääniolosuhteet ja meluntorjunnan huomioiminen			
Energiatehokkuus (RakL 37 §) - Energiatehokkuuden parantaminen mahdollisuuksien mukaan sekä energiamääräysten soveltaminen - Tarvittaessa energiaselvitys			
Asuin-, majoitus- ja työtilat (RakL 40 §) - Tilojen soveltuminen aiottuun käyttöön - Riittävä huonekorkeus, luonnonvalo ja käytettävyys			
Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (RakL 139 §)			

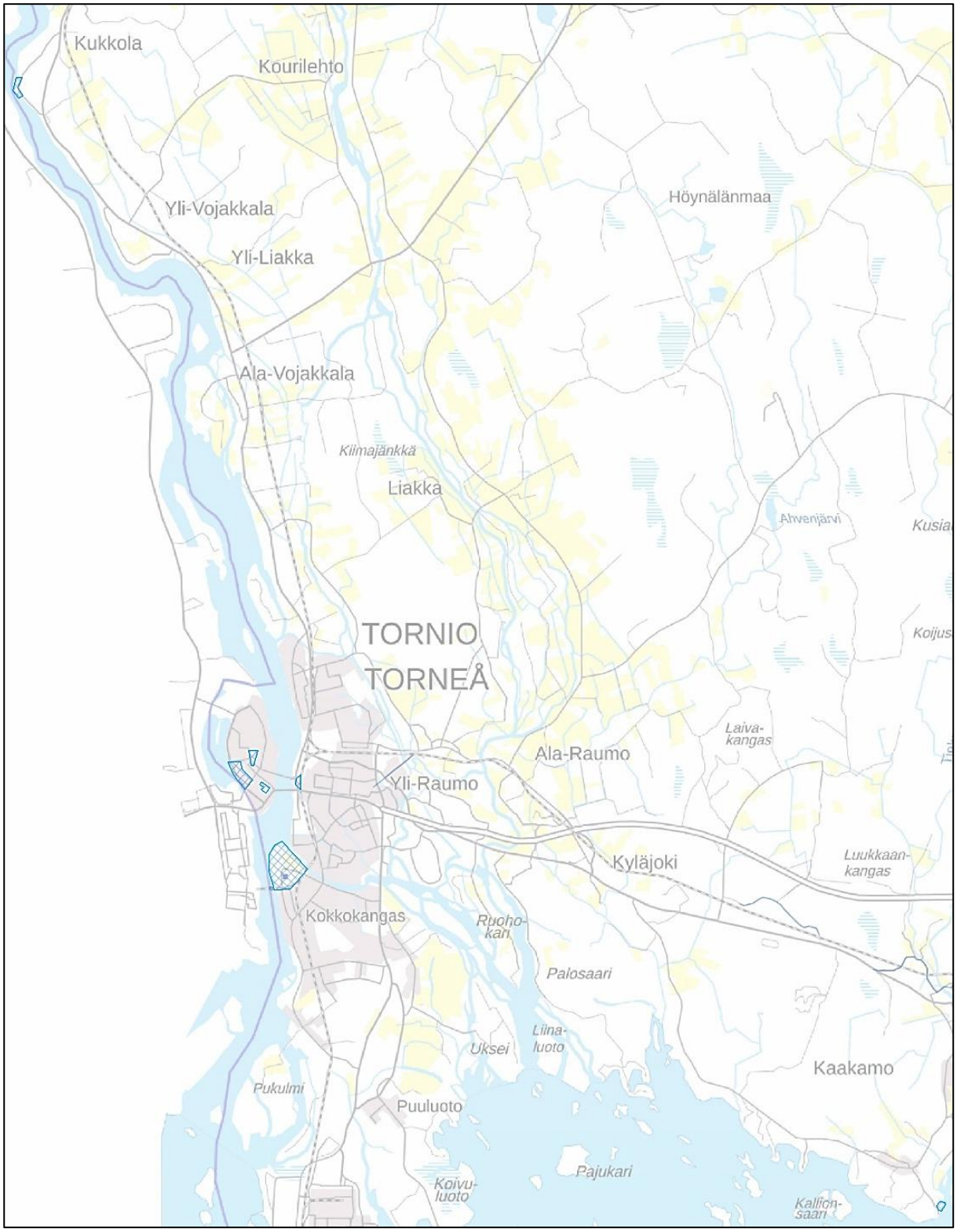
Lähtötasona pidetään rakentamisajankohdan asuinrakennuksia koskevia säännöksiä.

Päiväys: ___/___/_____ **Allekirjoitus:** _____

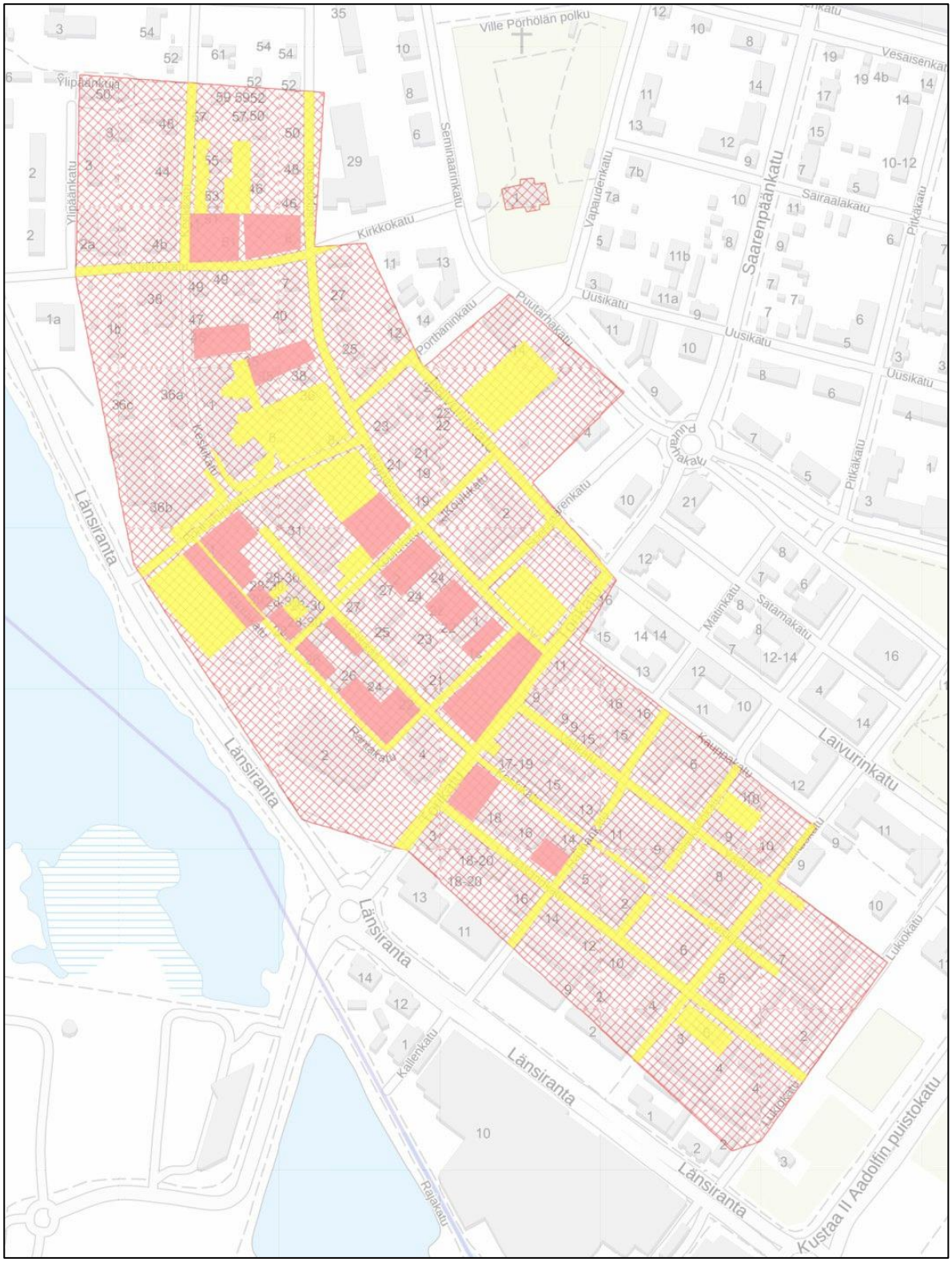
LIITE 5. Keminmaan RKY-alueet



LIITE 6. Tornion RKY-alueet



LIITE 7. Tornion vanha asemakaava-alue



Muinaisjäännös Tornion vanha asemakaava-alue (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000007468).
Kaikkiin muinaisjäännöksen aluerajauksen sisällä tapahtuviin kajoaviin hankkeisiin tulee pyytää lausunto Tornionlaakson museolta. Museo määrittää kunkin erillisen alueen tarkemman tutkimustarpeen. Rakennuttaja tai kaupunki ei voi määrittää tutkimustarvetta.
Punainen = todennäköisesti säilynyt, tutkimuksellisesti erityisen mielenkiintoinen ja suojelullisesti arvokas alue
Keltainen = todennäköisesti tai osittain säilynyt, tutkimuksellisesti mielenkiintoinen ja suojelullisesti arvokas alue