

Salon kaupungin rakennusjärjestys

Ehdotus 8.4.2026

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt xx.xx.xxxx § xxx

Voimaantulo xx.xx.xxxx



Sisällysluettelo

1.	Määritelmiä	4
2.	Yleistä	8
2.1	Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	8
2.2	Rakentamistapaohjeet	8
2.3	Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausekunnott	8
3.	Rakennuskohteen rakentaminen.....	8
3.1	Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla.....	8
3.2	Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueilla	9
3.3	Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle	9
3.4	Rakennuskohteen korkeusasema	10
3.5	Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle.....	10
3.6	Maanalainen rakentaminen	11
3.7	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä	11
3.8	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	11
3.9	Mainos- ja tekniset laitteet	12
4.	Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle	13
4.1	Suunnittelutarvealueet.....	13
4.2	Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset.....	13
4.3	Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus.....	14
4.4	Eläinsuojat ja niihin liittyvät rakennuskohteet.....	15
5.	Rakentaminen ranta-alueilla	16
5.1	Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille	16
5.2	Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla	16
5.3	Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta	17
6.	Rakentamisen luvanvaraisuus	18
6.1	Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset.....	18
6.2	Luvanvaraisuudesta vapautetut korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset	22
6.3	Puiden kaatamisen luvanvaraisuus ja maisematyölupa	23
7.	Rakentaminen erityisalueilla	24
7.1	Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet	24
7.2	Rakentaminen pohjavesialueilla.....	25
7.3	Pilaantunut maaperä.....	26
7.4	Haitalliset yhdisteet	26

7.5	Puisten perusrakenteiden huomioon ottaminen	26
7.6	Melun ja värinän huomioiminen	26
8.	Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa	27
8.1	Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla	27
8.2	Eritymääräykset asemakaava-alueilla.....	28
8.3	Eritymääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla	28
8.4	Eritymääräykset ranta-alueilla	28
8.5	Arvokkaat luontoalueet	28
9.	Piha-alueen rakentaminen	29
9.1	Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	29
9.2	Piha-alueen korkeusasema	29
9.3	Pengerrykset ja tukimuuri	29
9.4	Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie	29
9.5	Auto- ja polkupyöräpaikat	30
9.6	Jätehuolto ja varastointitilat.....	31
9.7	Tontin lumet.....	31
9.8	Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet	31
10.	Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	32
10.1	Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	32
11.	Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila	33
11.1	Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit	33
11.2	Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet	33
12.	Rakennustyön aikaiset järjestelyt	33
12.1	Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen.....	33
13.	Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito	34
13.1	Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	34
13.2	Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla	34
13.3	Rakentamattomat tontit ja muut alueet.....	34
14.	Erinäiset määräykset, liitteet.....	35
14.1	Rakennusjärjestyksen voimaantulo.....	35

1. Määritelmiä

Alin rakentamiskorkeus

Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi alin rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta sekä vesistön ominaispiirteistä johtuvasta lisäkorkeudesta ja mahdollisesta aaltojen vaikutuksesta.

Alinta rakentamiskorkeutta sovelletaan kaikkiin rakennuksiin.

Asuinpientalo

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

Julkinen kaupunkitila

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

Katos

Katos on rakennuskohde (erillinen tai rakennuksen osa), jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avoinna vähintään 30 %.

Kerrosala

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan tilojen ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Mukaan ei lasketa alle 1600 mm matalampia tiloja.

Rakennuksen kerrosalaa koskevat määräykset koskevat myös talousrakennuksia ja rakennelmia siitä riippumatta, onko niissä lämmitys tai lämmöneristys.

Rakennuspaikan kerrosalaan lasketaan kaikki rakennuksen määritelmän täyttävät rakennuskohteet.

Lupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää selvitys aiemmin rakennetuista rakennuksista ja rakennelmista sekä niiden kerrosaloista.

Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran kaavan vahvistuspäivämäärästä riippumatta.

Kokonaisala

Kokonaisala kuvaa koko rakennuksen laajuutta. Kokonaisalaan lasketaan yhteen kaikkien kerrosten, vähintään 1900 mm korkeiden kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala ulkomitoin käyttötarkoituksesta riippumatta.

Leikkimökki

Leikkimökki on lasten leikkeihin tarkoitettu rakennelma, jolla ei ole kiinteää perustusta, koko alle 5 m², harjakorkeus alle 2,5 m.

Lyhenteet

AKL = alueidenkäyttölaki

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

RakL = rakentamislaki

Palovaarallinen rakennuskohde

Palovaarallisilla rakennuskohteilla tarkoitetaan rakennuskohteita, joihin kohdistuu kohonnut paloriski.

Palovaaralliseksi rakennuskohteeksi luetaan rakennuskohteet (katokset ja rakennukset), jotka täyttävät jonkin seuraavista ehdoista:

- 1) sisältää rakenteellisen tulisijan
- 2) rakennuskohteen käyttötarkoitus on ajoneuvon säilyttäminen tai suojaaminen
- 3) rakennuskohteen käyttötarkoitus on suojata ulkovarastointia
- 4) rakennuskohteessa varastoidaan tai suojataan polttoaineita tai muuta helposti syttyviä aineita
- 5) rakennuskohteessa on muutoin kohonnut paloriski

Parvi

Parvi on huoneeseen kuuluva varsinaista lattiaa korkeammalla oleva avoin tila, jonka alle yleensä jää tilaa. Käynti parvelle tapahtuu sisätiloista. Parvella tulee aina olla varatie.

Pihapiiri

Pihapiiri on rakennuspaikkaan kuuluva alue, jossa rakennukset muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden ja jota ei voi jakaa eri kiinteistöiksi tai niiden osiksi. Ranta-alueilla rakennukset muodostavat selkeän pihapiirin yleensä, kun niiden keskinäinen etäisyys on enintään 30 metriä.

Pohjapinta-ala

Rakennuksen pohjapinta-alaan lasketaan rakennuksen katetun osan peittämä maa-ala.

Katettuun osaan ei lasketa pilari-palkkilinjan tai seinän ulkopuolista pituudeltaan tavanomaista räystäärakennetta.

Puhtaan siirtymän hanke

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeita ovat Rakentamislain (2023/751) 43 a §:ssä luetellut hankkeet.

Rakennelma

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet, kuten pienet vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelman pohjapinta-ala on enintään 7 m². Rakennuspaikan rakennusoikeus voidaan ylittää enintään yhden (1) rakennelman verran.

Rakennus

Rakennuksella tarkoitetaan erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa.

Rakennuskohde

Rakennuskohteella tarkoitetaan rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle. Rakennusten lisäksi rakennuskohde voi olla esimerkiksi katos, masto, piippu, energiakaivo, valaistu mainoslaite tai golfkenttä.

Rakennuspaikka

Tässä rakennusjärjestyksessä käytetään nimitystä rakennuspaikka sekä asemakaavan tai erillisen tonttijaon mukaisesta tontista että tilan, määräalan tai muun vastaavan maa-alueen muodostamasta rakennuspaikasta.

Rakennuspaikka muodostuu tai on muodostunut asemakaavassa, tonttijaossa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai suunnittelutarve-, poikkeamislupa-, rakennus- tai rakentamislupamenettelyssä ja on tai on ollut kunnassa muodostumisajankohtana käytetyn ja hyväksytyn rakennusoikeusmitoituksen mukainen.

Suurilla kiinteistöillä rakennuspaikka osoitetaan asemapiirustuksessa. Rakennuspaikka voi olla osa kiinteistöstä, mutta rakennuspaikka voi koostua myös useasta vierekkäisestä kiinteistöstä. Luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuskohteen sijoittaminen rakentamattomalle kiinteistölle ei tee kiinteistöstä rakennuspaikkaa kaava-alueiden ulkopuolella.

Ranta-alue

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 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rantaetäisyys

Rakennuksen etäisyys rannasta mitataan vaakamittana rakennuksen kokonaisalaan luettavasta, rakennuksen pohjapinta-alaan kuuluvasta tai rakennuskohteen lähimmästä pisteestä keskivedenpinnan mukaiseen rantaviivaan.

Rantasauna

Rantasauna on yksikerroksinen rakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m². Rantasaunassa sallitaan alle 1600 mm korkuinen parvi.

Teollisen kokoluokan aurinkovoimala

Teollisen kokoluokan voimalaksi katsotaan vähintään 1 MW:n voimala.

Työmaavedet

Työmaavedet ovat työmailla muodostuvia tai sinne ohjautuvia ja siellä maa ainekseen sekoittuvia vesiä tai lietteitä, lukuun ottamatta työmaakoppien sosiaali- ja saniteettitiloissa syntyviä talousjätevesiä. Työmaavettä muodostuu sade ja sulamisvedestä, maaperän vesistä ja työmenetelmissä käytettävistä vesistä sekä työmaan ulkopuolisten vesien päästessä työmaa alueelle.

Vierasmaja

Vierasmaja on rakennuspaikalla olevalle päärakennukselle alisteinen majoittumiseen tarkoitettu talousrakennus, joka kuuluu samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa.

Rakennuspaikkaa, jossa on lomarakennus ja vierasmaja, ei saa jakaa maanmittaustoimituksella eri kiinteistöiksi, jos vierasmaja ja päärakennus tulevat jaossa eri kiinteistöille, ellei jakaminen perustu kiinteistöllä voimassa olevassa asema- tai yleiskaavassa tai poikkeamispäätöksessä muodostettuun rakennuspaikkaan.

Vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m². Vierasmajassa voi olla parvi, jonka korkeus on alle 1600 mm. Vierasmajassa voi olla tulisija. Vierasmajassa ei saa olla keittiötä. Vierasmajassa voi olla katettu terassi, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m². Vierasmajan etäisyys rantaviivasta on määritelty kohdassa 5.3. Rakennuspaikalla saa olla yksi vierasmaja.

2. Yleistä

2.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamista kunnissa ohjaavat rakentamislaki ja rakennusasetus sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

2.2 Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi rakennus- ja ympäristölautakunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapamääräykset ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

2.3 Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

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

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.

3. Rakennuskohteen rakentaminen

3.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

3.1.1 Yleiset määräykset

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

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

3.1.2 Tekniset laitteet julkisivussa

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan/maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi.

3.1.3 Korjausrakentaminen

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

3.2 Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueilla

3.2.1 Rakennusoikeus

Asemakaava-alueella, jolla asemakaavassa ei ole määräyksiä rakennusoikeuden määrästä, saa rakentamiseen käyttää rakennuspaikan pinta-alasta rakennusten pohjapinta-alan/kerrosalan perusteella:

- 1) Asuinkerrostalot (AK), liikerakennukset (AL) tai yhdistetyt liike- ja asuinkerrostalot: rakentamiseen 20 % / kerrosalaan 40 %
- 2) Rivitalot ja muut kytketyt rakennukset (AR): 20 % / 30 %
- 3) Omakoti- ja muut enintään kahden asunnon talot (AO): 20 % / 25 %
- 4) Teollisuus- tai varastorakennukset (T): 30 % / 50 %

3.3 Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

3.3.1 Yleiset määräykset

Palovaarallisen rakennuskohteen (esim. auto- ja grillikatos, **ks. määritelmät**) etäisyyden tulee olla vähintään neljä metriä naapurin rajasta ja 8 metriä naapurin rakennuksesta tai rakennusalueesta, jos asemakaavassa ei muuta määrätä.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoa, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta tai rakennusalaa, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Rakennuskohteen paloturvallista sijoittumista koskevat määräykset koskevat kaikkia rakennuskohteita rakentamisluvan tarpeesta riippumatta.

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus ja pelastustie. Autotallit, -katokset ja pysäköintipaikat tulee pääsääntöisesti sijoittaa rakennuspaikalla/tontilla niin, ettei autoa jouduta peruuttamaan tielle, kevyenliikenteen väylälle, jalkakäytävälle tai kadulle.

Kun rakennuspaikka rajautuu maantiehen, on huomioitava suoja-alueet ja tarvittaessa haettava tienpitäjältä luvat sekä kuultava tienpitöviranomasta naapurina.

Rakennukset piha-alueineen ja siihen kuuluvine rakenteineen on suunniteltava siten, että ne eivät vaaranna liikenneturvallisuutta (näkemäalueet).

3.3.2 Maalämpökaivojen sijoittaminen

Maalämpökaivojen sijainnin vähimmäisetäisyydet ovat seuraavat: toisesta maalämpökaivosta 15 metriä (porareian ollessa pystysuora), lämpöjohdoista 3 metriä, kallioporakaivosta 40 metriä, rengaskaivosta 20 metriä, rakennuksesta 3 metriä, kiinteistön rajasta 7,5 metriä (porareian ollessa pystysuora), katu- ja yleisen alueen rajasta 4 metriä, kiinteistökohtaisesta jätevedenpuhdistamosta purkupaikkoineen 30 metriä (kaikki jätevedet) tai 20 metriä (harmaat jätevedet), jäteveden umpisäiliöstä 3 metriä, viemäreistä ja vesijohdoista 3 metriä (hakijan omat putket) tai 5 metriä (muut putket), tunneleista ja luolista 25 metriä.

3.4 Rakennuskohteen korkeusasema

3.4.1 Yleiset määräykset

Rakennettaessa epätasaiselle rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioon ottaen, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, se tulee sopeuttaa ympäristöön.

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Suunnittelussa on otettava huomioon tien tai katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet ja muu kunnallistekniikka. Rakennuslupapiirustuksista tulee riittävällä tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (mm. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Selvitysvaatimukset

Pääpiirustusten asemapiirustuksessa tulee esittää riittävällä tarkkuudella tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

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

3.5 Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

3.5.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

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

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,0 metriä
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, tekniset laitteet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 0,9 metriä, parvekkeet 1,2 metriä; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 2,8 metriä
- 3) ulkoseinän lisäeristys, ulkoporras tai -luiska enintään 0,3 metriä
- 4) olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiska enintään 0,3 metrillä, milloin uudet portaat ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa ja portaita ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.

Edellä olevien määräysten estämättä rakennuslupaviranomainen voi erityisistä syistä sallia tontin rajan suuremmankin ylittämisen.

Kiinteistön omistaja huolehtii kustannuksellaan katualueelle ulottuvien rakennusosien ja kaivojen kunnossapidosta sekä mahdollisten katualueen muutostöiden näihin aiheuttamista muutos- ja korjaustöistä. Määräys koskee myös rasvanerotuskaivoja.

3.5.2 Rakennukseen kiinnitettävän pienehkön laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

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

- 1) myynti-, tiedotus- ja mainoslaite enintään 0,8 metriä
- 2) ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terassien aurinko- ja sadesuojat ja katokset enintään 1,5 metriä

Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 2,8 metriä.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle ja kunnossapidolle.

3.6 Maanalainen rakentaminen

Selvitysvaatimukset

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkoston ja niiden käyttöturvallisuuteen.

3.7 Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

3.7.1 Yleiset määräykset

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea (vähintään 100 mm) osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erottautuu taustastaan. Osoitemerkintä on pidettävä kunnossa.

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

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

Asemakaava-alueella osoitenumerot on tarvittaessa valaistava.

3.8 Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

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

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

3.9 Mainos- ja tekniset laitteet

3.9.1 Yleiset määräykset

Laite on kiinnitettävä tukevasti. Se ei saa haitata julkisen kaupunkitilan käyttöä ja kunnossapitoa, häiritä merkittävästi tai muodostaa liikkumis-, näkymä- tai toimimisestettä. Laitteen muodon, koon, värityksen ja rakenteen on sovelluttava kaupunkikuvaan, rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiäiset on korjattava tai poistettava välittömästi. Laitteiden sijoittamiseen tulee saada lupa alueen omistajalta tai haltijalta.

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet. Ikkunan enempi peittäminen edellyttää rakentamislupaa. Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä eikä se saa olla häiritsevä. Maantien varteen sijoitettavista mainoksista on säädetty maantielaissa.

Maantien käyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee tienpitöviranomaiselta kuulla naapurina.

3.9.2 Valaistut laitteet

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

Mainospinnan keskimääräinen luminanssi saa pimeään aikaan olla enintään 300 kandela/m². Mainospinnan luminanssi ei saa hämärän aikaan olla enemmän kuin viisi kertaa ympäristön luminanssi. Kirkkaus tulee säätää automaattisesti mainostaulun ympäristön valoisuuden mukaan portaattomasti tai tihein portain.

Mainoksen haltijan on varauduttava siihen, että mainos on ajastettavissa sammumaan samassa tahdissa kuin tienpitäjä mahdollisesti sammuttaa tievalaistuksen yöllä.

Vaihtuvasisältöinen mainos ei saa sisältää liikkuvaa kuvaa. Vaihtuvasisältöisen mainoksen tulee pysyä samana vähintään 30 sekuntia kerrallaan. Mainosten vaihtuminen ei saa tapahtua välähtämällä suoraan seuraavaan mainokseen tai lyhyen pimeän tilan kautta, vaan edellisen mainoksen tulee sammua hitaasti noin kahden sekunnin liukumalla ja seuraavan syttyä vastaavasti noin kahden sekunnin kuluessa. Vaihtoehtoisesti voidaan edellisen ja seuraavan mainoksen vaihtuminen toteuttaa limittäin liukumalla ylhäältä alas tai vasemmalta oikealle noin kahden sekunnin aikana.

4. Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle

4.1 Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Alueidenkäyttölain 16 §:n mukaisia suunnittelutarvealueita ovat:

- 1) oheisessa liitekartassa (Liite 1) esitetyt alueet
- 2) asemakaavojen ulkopuoliset taaja-asutusalueet (esimerkiksi viiden rakennuksen ryhmät, joissa rakennusten etäisyys toisistaan alle 200 metriä). Rakennusten lukumäärässä ei huomioida talousrakennuksia.

Uuden rakennuspaikan muodostaminen suunnittelutarvealueelle ratkaistaan:

- 1) erillisellä sijoittamislupapäätöksellä tai
- 2) rakentamisluvan yhteydessä suoritettavalla alueidenkäyttöisten edellytysten tarkastelulla (sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella)

4.2 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

4.2.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset-, historialliset- ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.

4.2.2 Pysyvään ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka, muut kuin ranta-alueet

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla (ei rantayleiskaava-alueet), joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä, on 4000 m².

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleenrakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Rakennuspaikan vähimmäiskoko tulee huomioida rakennuspaikan koon suhteen esim. lohkottaessa maatilasta tilakeskus ja muut alueet erilleen.

Uudestaan rakentaminen alle 1000 m² rakennuspaikalle edellyttää poikkeamislupaa (RakL 45 §, RakL 57 §).

4.2.3 Pysyvään ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka, ranta-alueet

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. (AKL 72.1 §).

Kaavoittamattomalla ranta-alueella rakentamiseen tarvitaan poikkeamislupaa.

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m² ja sillä tulee olla vähintään 40 metriä rantaviivaa.

Peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Rakennuspaikan vähimmäiskoko tulee huomioida rakennuspaikan koon suhteen esim. lohkotaessa maatilasta tilakeskus ja muut alueet erilleen.

Uudestaan rakentaminen (korvaava rakentaminen) edellyttää poikkeamislupaa kaavoittamattomilla ranta-alueilla.

4.2.4 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella on 5000 m² ja rakennusoikeus on korkeintaan 20 % rakennuspaikan pinta-alasta.

4.3 Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

4.3.1 Pysyvän ja vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka, muut kuin ranta-alueet

Pysyvään ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden (1) kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi (2) yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 400 m². Kokonaisrakennusoikeuden salliessa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa näiden käyttötarkoitukseen liittyviä ja päärakennusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (2).

Rivitalojen tai muiden useampiasuntoisten rakennusten rakentaminen edellyttää suunnittelutarveharkintaa.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Yli 6000 m² rakennuspaikoilla rakennusoikeus on kuitenkin enintään 600 m² lisättynä 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Ohessa on esimerkkejä rakennusoikeuden muodostumisesta erikokoisilla rakennuspaikoilla:

Rakennuspaikan koko	Rakennusoikeus	Rakennusoikeuden määräytyminen
4000 m ²	600 m ²	15 %
5000 m ²	750 m ²	15 %
6000 m ²	900 m ²	15 %
8000 m ²	1 000 m ²	600 m ² + 400 m ²
1 ha	1 100 m ²	600 m ² + 500 m ²
2 ha	1 600 m ²	600 m ² + 1 000 m ²
4 ha	2 600 m ²	600 m ² + 2 000 m ²

4.3.2 Pysyvän asumisen rakennuspaikka ranta-alueella (muu kuin toimiva maatila)

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi (1) yksiasuntainen kaksikerroksinen asunto. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on pinta-alaltaan 4000 - 10 000 m² rakennuspaikoilla enintään 300 m². Tätä suuremmilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 3 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Vanhoilla alle 4000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- 1) Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250 m²
- 2) Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m²
- 3) Vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m²

4.3.3 Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi (1) yksiasuntainen kaksikerroksinen loma-asunto. Loma-asuntoon ei muodostu huoneistoa.

Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 200 m². Vanhoilla rakennetuilla rakennuspaikoilla pinta-alaltaan 2000 – 3000 m² rakennusoikeus on enintään 150 m² ja pinta-alaltaan 3000 – 4000 m² enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Vanhoilla alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rakennuksen katettu terassi tms. saa olla enintään puolet rakennuksen pohjapinta-alasta.

Lomarakennuspaikan käyttäminen pysyvän asumisen asuinrakennuspaikkana ei muuta kokonaisrakennusoikeutta.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- 1) Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m²
- 2) Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m²
- 3) Vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m²
- 4) Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 m²

4.3.4 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen, muut kuin ranta-alueet

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

4.4 Eläinsuojat ja niihin liittyvät rakennuskohteet

Alle kahden hehtaarin rakennuspaikalle ei saa sijoittaa uutta hevostallia tai maneesia. Sama vaatimus koskee myös poneja, aaseja, muuleja, alpakoita, lehmiä, lampaita ym. vastaavia eläimiä varten rakennettavia suojia.

Rakentamislupaa edellyttävän eläinsuojarakennuksen ja -katoksen, maneesin, lantalan, kompostilaatan, ruokintapaikan, jaloittelualueen, ulkotarhan ja ratsastuskentän vähimmäisetäisyys naapurikiinteistön rajaan tulee olla 50 metriä.

Lantalan tulee olla katettu. Laakasiiloissa puristeneste tulee johtaa kaivoon tai lietesäiliöön.

Rakentamislupaa edellyttävien rakennuskohteiden tulee sijoittua vähintään 25 m valtaojista, 50 m talousvesikaivoista sekä 50 m vesistöistä ja merestä. Kaikkien rakennuskohteiden valumavesien ja hulevesien käsittely tulee olla hallittua ja suunnitelmallista.

Rakennuskohteiden luvanvaraisuus, ks. 6.1.11.

5. Rakentaminen ranta-alueilla

5.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen. Rakennettaessa on aina otettava huomioon maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön erityispiirteet.

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen tulee olla värisävyltään hillitty ja maisemaan sopeutuva. Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia tai himmeiksi pintakäsiteltyjä. Suuria yhtenäisiä lasipintoja tulee välttää.

5.2 Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla

Rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden. Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa olemassa olevaan ympäristöön. Maisemassa näkyvien korkeiden tolppien tai sokkelin varaan rakentamista on vältettävä.

Alimman rakentamiskorkeuden alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Sisävesien rannoilla alimman rakentamiskorkeuden lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus (tai kerran 50 vuodessa toistuva tulva, johon lisätään 0,3 m). Alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus voidaan määritellä kussakin vesistössä tai sen osassa seuraavien osatekijöiden summana:

- 1) keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100) tai keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus, johon lisätään 30 cm (HW 1/50 + 0,3 m)
- 2) harkinnanvarainen aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus avointen ulapoiden rannoilla

Mikäli tällä tavoin saatu korkeus on havaintojen mukaan joskus ylitetty, tulee tämä ylin havaittu tulvakorkeus ottaa määrääväksi rakennuspaikkaa ja perustamiskorkeutta hyväksyttäessä.

Säännöstellyissä vesistöissä, joihin on määrätty vedenkorkeuden yläraja, tulee alin rakentamiskorkeus määritellä yleensä vähintään 0,5 m ylärajaa ylemmäksi, mutta huomioida myös olosuhdelisät.

Meren rannalla alin rakentamiskorkeus Salon alueella tavanomaiselle rakentamiselle ilman olosuhteita on +2,45 m, N2000. Arvoon on lisättävä paikkakohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen vedenpinnan nousu.

5.3 Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Etäisyyden tulee olla kuitenkin vähintään alla olevan taulukon mukainen. Etäisyys lasketaan rakennuksen seinälinjasta tai katetun terassin (avoin kuisti) reunasta.

Rantaetäisyydet mitataan keskiveden mukaisesta rantaviivasta tai kiinteistön rajana olevasta rantaviivasta.

Asuin- tai lomarakennus:

Kerrosala	Vähimmäisetäisyys rannasta
enintään 120 m ²	20 m
yli 120 m ²	30 m

Talousrakennukset (sis. vierasmajat):

Kerrosala	Vähimmäisetäisyys rannasta
vähintään 30 m ²	30 m

Lupaa edellyttävä vierasmaja tulee sijoittaa samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa, etäisyys < 30 m.

Rakennusten sijoittumisessa on huomioitava jätevesien käsittelyn vaatimukset, mikä saattaa edellyttää rakentamiselta pidempiä rantaetäisyyksiä. Rantaetäisyydessä on huomioitava myös luonnon monimuotoisuus, ks. kohta 8.4.

6. Rakentamisen luvanvaraisuus

6.1 Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

6.1.1 Yleismääräys

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

Kun rakennuspaikka rajautuu maantiehen, on tarvittaessa haettava tienpitäjältä luvat ja kuultava tienpitöviranomasta naapurina.

6.1.2 Aidat ja tukimuurit

Yleismääräykset

Aitaamiseen liittyvät määräykset koskevat myös asemakaava-alueita, mikäli asemakaavassa ei muuta määrätä.

Aidan ja tukimuurin materiaalin, muodon ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva aita tai tukimuri on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle.

Aita ja tukimuri on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle tai liittymän näkemäalueelle.

Ranta-alueelle sijoitettavaa aitaa ei saa rakentaa näkyvään, avoimeen rantamaisemaan.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuspaikkojen välisen aidan ja tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun rakennuspaikkojen haltijat ovat kirjallisesti yhdessä sopineet rakennuspaikkojen välisen aidan tai tukimuurin rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuspaikan sisäinen aita, joka on vähintään korkeutensa verran rajasta irti.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaan rakennuspaikan puolelle sijoittuva katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuva aidan rakentaminen, kun aita ei aiheuta näkemäestettä ajotielle.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske liitekartassa (Liite 2) esitettyä Salon keskusta-aluetta aidan ollessa yli 1,2 m korkea.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske asemakaavoitettuja valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön alueita aidan ollessa yli 1,2 m korkea.

Istutettava aita ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Istutettava aita ei saa haitata kadun tai muun yleisen alueen käyttöä tai kunnossapitoa. Istutettava aita ei saa myöskään haitata maan alla kulkevien johtojen huoltoa tai uusimista.

Vaikka aita ei edellyttäisi lupaa, se voidaan määrätä poistettavaksi, mikäli se ei terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan tai ulkoasultaan täytä kohtuullisia vaatimuksia taikka se ei sopeudu ympäristöön tai se on haitaksi liikenteelle tai maanalaisten johtojen kunnossapidolle.

Aidan sijoittamisessa tulee aina huomioida maanalaiset johdot ja rasitealueet.

6.1.3 Aurinkoenergiajärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kaikkialla **katolle** asennettavat aurinkokeräimet pois lukien suojellut rakennukset ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueella ja ranta-alueella rakennuspaikan yhteyteen **maahan** sijoitettavat alle 30 m² aurinkokeräinkentät pois lukien valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja Salon keskusta-aluekartassa (Liite 2) määritellyt alueet.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu muualla kuin asemakaava-alueella ja ranta-alueella rakennuspaikan yhteyteen **maahan** sijoitettavat enintään 500 m² aurinkokeräinkentät pois lukien valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja alle 200 m naapurikiinteistön rajasta olevat aurinkovoimalat. Luvanvaraisuudesta on kuitenkin vapautettu kooltaan enintään 100 m² aurinkokenttä alle 200 m naapurin rajasta.

6.1.4 Ilmalämpöpumput

Ilmalämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen rakennuksen katujulkisivun puolelle vaatii rakentamisluvan Salon keskusta-alueella liitekartassa (Liite 2) rajatulla alueella sekä aina suojelluissa rakennuksissa.

Ulkoyksikön aiheuttama runko- ja ilmamelu on aina huomioitava asennuksessa, kun vaikutusalueella on häiriintyviä kohteita.

6.1.5 Ilma-vesilämpöpumput

Ilma-vesilämpöpumpun asentaminen vaatii aina rakentamisluvan, kun siirrytään suorasta sähköstä tai fossiilisesta polttoaineesta ilma-vesilämpöpumppuun.

Ilma-vesilämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen rakennuksen katujulkisivun puolelle vaatii rakentamisluvan Salon keskusta-alueella liitekartassa (Liite 2) rajatulla alueella sekä aina suojelluissa rakennuksissa.

Ulkoyksikön aiheuttama runko- ja ilmamelu on aina huomioitava asennuksessa, kun vaikutusalueella on häiriintyviä kohteita.

6.1.6 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

- 1) rakennuspaikka sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle;
- 2) kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi-, suunnittelutarve- tai ranta-alueelle (rantaetäisyys 100 m);

- 3) rakennuskohteessa on ns. kantovesi;
- 4) jätevedet johdetaan rakennuspaikalla tiiviiseen jätevesisäiliöön (umpisäiliö);
- 5) WC-laite on toimintaperiaatteeltaan vedetön (käymälä).

Jätevesijärjestelmän etäisyysvaatimuksista säädetään ympäristönsuojelumääräyksissä ja niitä on noudatettava luvanvaraisuudesta riippumatta.

Luvanvaraisuus koskee myös alle 30 m² rakennuksiin rakennettavia jätevesijärjestelmiä.

6.1.7 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu siilon tai varastointisäiliön rakentaminen, kun

- 1) siilo tai varastosäiliö sijoittuu olemassa olevan maatilakeskuksen tai viljankuivaamon yhteyteen;
- 2) rakennuspaikka sijoittuu muualle kuin asemakaava-, suunnittelutarve- tai ranta-alueelle (rantaetäisyys 250 m);
- 3) rakennuspaikka sijoittuu muualle kuin arvokkaalle kulttuuriympäristöalueelle tai -kohteeseen (ks. kohta 7.1.1).

6.1.8 Laiturit ja muut vesirajalaitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuinrakennuksen ja rantasaunan rakennuspaikalle sijoittuvan yhden (1) pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä keskiveden mukaisesta rantaviivasta, leveys enintään kaksi (2) metriä / pinta-ala enintään 30 m² ja laiturin on naapurin rajasta vähintään neljä (4) metriä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuinrakennuksen ja rantasaunan rakennuspaikalle sijoittuvan yhden (1) pienehkön muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurtajan, laituriterassin, rannan suuntaisen laiturin tai vastaavan rakentaminen, kun tällaisen vesirajalaitteen kokonaiskorkeus on enintään yksi (1) metriä keskivedenpinnasta mitattuna, kannen koko on enintään 30 m² ja rantaviivan suuntainen pituus on enintään 15 metriä. Vesirajalaitteen tulee sijaita kokonaan hankkeeseen ryhtyvän omistamalla tai hallitsemalla kiinteistöllä ja etäisyys naapurikiinteistön raja-alueeseen tulee olla vähintään neljä (4) metriä. Vesirajalaitteen tulee kestää veden ja jään aiheuttama kuormitus. Kaikki rikkoutuneet vesirajalaitteet tulee viipymättä korjata tai poistaa.

Aallonmurtajien, vesialueen täyttöjen sekä tavanomaista suurempien laitureiden vesilain mukainen luvan tarve tulee varmistaa vesilain valvontaviranomaiselta.

6.1.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella kasvihuone ja kasvutunneli, kun rakennusala on alle 50 m² pois lukien arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueella kasvihuone ja kasvutunneli, kun rakennusala on alle 30 m² pois lukien arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Kasvutunneli ei muodosta kerrosalaa.

6.1.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Lantalat, kompostilaatat, lantaila toimivat siirtolavat, lietesäiliöt ja laakasiilot edellyttävät rakentamisluvan hakemista.

6.1.11 Eläinsuojat ja niihin liittyvät rakennuskohteet

Uuden vähintään 30 m² eläinsuojan tai vähintään 50 m² eläinsuojakatoksen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa.

Uuden eläinsuojan perustaminen olemassa olevaan rakennukseen edellyttää aina rakentamislupaa.

Eläinsuojoihin liittyvät ulkotarhat, jaloittelualueet, ruokintapaikat ja ratsastuskentät edellyttävät rakentamisluvan hakemista. Lantalat, ks. kohta 6.1.10.

Otettaessa vanha käytöstä poistunut eläinsuoja uudelleen käyttöön tai eläinlaadun vaihtuessa tulee olla yhteydessä rakennusvalvontaan lupatarpeen selvittämiseksi.

Eläinsuoja ja siihen liittyvät rakennuskohteet tulee aina luvittaa kokonaisuutena.

Rakennuspaikan vaatimukset, ks. kohta 4.4.

6.1.12 Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuspaikalle sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan yhden (1) liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun

(Esim. asuntovaunu, asuntoauto, saunakärky, varastokärky, jalasmökki, kontti tms., ei kuluta kerrosalaa, tilapäinen tarve.)

- 1) siirrettävä laite on enintään 4 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m²
- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 3) paikallaan pitämisen enimmäisaika on asemakaava- ja ranta-alueilla touko-syyskuun aikana kaksi (2) kk ja loka-huhtikuun aikana kuusi (6) kk, muualla kahdeksan (8) kk kalenterivuoden aikana
- 4) mahdolliset jätevedet hoidetaan asianmukaisesti jatkokäsittelyyn
- 5) sijainti noudattaa samoja etäisyysvaatimuksia rajoista ja vesistöistä yms. kuin mitä rakennuspaikan päärakennukselle on annettu.

6.1.13 Liikuteltavat laitteet, saunalautta

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuinrakennuspaikan edustalla olevalle vesialueelle sijoitettavan tavanomaista virkistyskäyttöä palvelevan yhden (1) saunalautan paikallaan pysyttäminen ehdolla, että

- 1) rantaviivaa on yli 50 metriä ja lautta sijoittuu omalle vesialueelle (välittömään läheisyyteen alle 12 m rannasta)
- 2) lautta ei sijoitu suojelulle tai muutoin herkälle vesistöalueelle
- 3) etäisyyttä vastarannalle ja naapurin pää- ja saunarakennukseen on yli 200 metriä
- 4) etäisyyttä naapurin vesialueeseen on vähintään 10 metriä
- 5) lautta on yksikerroksinen, korkeus enintään neljä (4) metriä vedenpinnan yläpuolella ja lautan kokonaisala on alle 30 m²
- 6) lautan värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 7) jätevedet käsitellään määräysten mukaisesti.

6.1.14 Veneiden kausisäilytys asemakaava-alueiden asuinrakennuspaikoilla

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueiden asuinrakennuspaikoilla yhden (1) veneen ja sen trailerin kausisäilytys, kun

- 1) säilytettävä vene on alle kuusi (6) m pitkä
- 2) säilytyspaikka ei ole kaavassa istutettavaksi määrätyllä alueella
- 3) säilytysaika on enintään kuusi (6) kk kalenterivuodessa
- 4) etäisyys naapurin rajaon on vähintään 4 m
- 5) etäisyys naapurin rakennukseen on vähintään 8 m
- 6) säilyttäminen ei aiheuta liikenteelle tai ympäristölle kohtuutonta haittaa eikä se merkittävästi rumenna näkymää.

6.2 Luvanvaraisuudesta vapautetut korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

6.2.1 Yleismääräys

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

6.2.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- 1) lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % laskettuna kaikista tilaa rajoittavista seinistä
- 2) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittamisessa tulee huomioida myös mahdollisen olemassa olevan automaattisen sammutuslaitteiston suojausalan laajennustarve lasitetuille parvekkeille.

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

6.2.3 Savupiiput ja tulisijat

Uuden savupiipun ja/tai tulisijan rakentaminen asuinrakennuksissa (sis. loma-asunnot) ja vähintään 30 m²:n talousrakennuksissa edellyttää rakentamislupaa. Savupiipun ja/tai tulisijan uusiminen luvallisen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle on vapautettu luvanvaraisuudesta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu alle 30 m²:n talousrakennusten (sis. saunat) savupiippujen ja tulisijojen rakentaminen ja uusiminen.

Uuden savupiipun rakentaminen tai savupiipun uusiminen teollisuus-, liike- ja tuotantorakennuksissa edellyttää rakentamislupaa.

6.2.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset, kun muutos noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.

Seinämaalauksen eli muraalin tekeminen rakennuksen ulkojulkisivuun edellyttää rakentamislupaa asemakaava-alueilla.

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

6.2.5 Hiihtohissit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu hissin korvaaminen vastaavalla uudella hissillä.

6.2.6 Viemärien saneeraus

Viemäreiden saneeraaminen sukkasujutus- eli sukitusmenetelmällä edellyttää rakentamisluvan hakemista rivi- ja kerrostalokohteissa.

6.3 Puiden kaatamisen luvanvaraisuus ja maisematyölupa

Rakentamislain 53 §:n mukaan maisemaa muuttava maanrakennustyö ja maisemaa muuttava puiden kaataminen on luvanvaraista mm. asemakaava-alueilla, tietyillä yleiskaava-alueilla ja rakennuskieltoalueilla.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupaa ei myöskään tarvita rakentamishanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen.

Lupaa ei voida myöntää, mikäli puut on merkitty asemakaavassa suojelluiksi, rauhoitettu luonnonmuistomerkkeinä tai suojeltu muulla päätöksellä, ellei myönnetä poikkeamislupaa aivan erityisistä syistä.

Puiden kaatamisessa tulee huomioida luonnon monimuotoisuutta koskevat määräykset luvussa 8.

Maisematyöluvan tarve on syytä varmistaa erityisesti silloin, jos kaadettavaksi aiotut puut:

- 1) kasvavat katuvarressa tai sijaitsevat rakennuksen kadun puoleisella alueella, joka asemakaavassa on määrätty istutettavaksi tai luonnontilaisena säilytettäväksi tontin osaksi
- 2) sijaitsevat alueella, jolla asemakaavan määräyksen mukaan on säilytettävä kaupunkikuvallisesti arvokkaat puut
- 3) ovat maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä (puut muodostavat kujanteen, vanhat puut, isokokoiset puut, harvinaiset puulajit kuten tammi, saarni, jalava, metsälehmus ja pylväskataja)
- 4) kaadettavien puiden määrä on huomattava osa tontin koko puustosta

Lupaa puiden kaatamiseen ei tarvita asemakaava-alueella, jos

- 1) puu ei sisälly edellisen kappaleen luetteloon
- 2) puu on kuollut, pahasti vioittunut tai erityisen sairas, jolloin sen voi poistaa turvallisuutta uhkaavana tekijänä
- 3) puu on metrin korkeudelta rungonhalkaisijaltaan enintään kymmenen (10) cm
- 4) puun korkeus on enintään viisi (5) m
- 5) kaadettavia puita on enintään kymmenen (10) kpl tai kolmannes (1/3) tontin puustosta (kumpi ennen tulee vastaan) eikä kaataminen merkitse olennaista muutosta maisemaan
- 6) tontilla on lainvoimainen rakentamislupa tai muita sallittuja rakennuskohteita, jolloin kaikki kulkuväylien, parkkipaikkojen ja rakennusten alle jäävät, sekä rakennusten ulkoseinästä alle viiden (5) m päässä olevat puut saa kaataa

7. Rakentaminen erityisalueilla

7.1 Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

7.1.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) Museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)
- 3) valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK)
- 4) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 5) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 6) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
- 7) erityislainsäädännön nojalla suojellut kohteet (Rakennusperintölaki ja Kirkkolaki)

7.1.2 Erityisalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

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

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla pelto- ja kyläalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Uudella rakentamisella voidaan pehmentää pellon ja metsän rajapintaa erilaisten istutusten tai maastonmuotoilun keinoin.

Valtakunnallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla rakennusten ja rakennusryhmien tulee maisemassa muodostaa yhtenevä kokonaisuus. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että rakennusryhmien sommittelussa otetaan huomioon Varsinais-Suomen kylille tunnusomainen ketjumainen muodonanto. Rakentamisen vaikutukset maisemaan ja olevaan rakennuskantaan tulee selvittää, kun rakennetaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, maisema-alueille ja perinnemaisemiin.

Vanhojen rakennusten korjaamisessa on huomioitava rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo ja ominaispiirteet eikä korjaaminen saa johtaa tyyllisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

7.1.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan esimerkiksi rakennuksen julkisivun, katon, julkisivuun vaikuttavilta osin sadevesijärjestelmän, portaan, terassin, parvekkeen, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan esimerkiksi sisäkaton, seinien, lattian, väliovien, uunien, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen. Erityislainsäädännön nojalla suojeltujen rakennusten tarkat suojelumääräykset ja suojelun kohdentuminen käyvät ilmi suojelupäätöksestä.

7.1.4 Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot. Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai -kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Turun museokeskus toimii Varsinais-Suomen alueellisena vastuumuseona.

7.2 Rakentaminen pohjavesialueilla

7.2.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä.

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

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

7.2.2 Selvitysvaatimukset

Pohjavesialueella rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohja- ja pintavesien pilaantumisen estämiseen. Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava

rakentamisen sekä paikoitusalueiden pinta- ja salaojavesien vaikutukset pohjaveden ja vedenhankintavesistöjen laatuun ja pohjaveden osalta myös korkeusasemaan. Tutkimus on tarvittaessa liitettävä lupahakemukseen. Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Luokitelluilla pohjavesialueilla (1, 2 ja/tai E) pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan sekä yhdyskuntien vedenhankintaan. Pohjaveden hallintasuunnitelma on tarvittaessa liitettävä rakennuslupahakemukseen.

Pohjaveden laadulle ja pinnankorkeuden muutoksille riskin aiheuttavaan rakentamiseen voidaan tarvittaessa edellyttää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

7.2.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen rakentaminen pohjavesialueille on kielletty.

7.3 Pilaantunut maaperä

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja toteutettava viranomaisen edellyttämät toimenpiteet.

7.4 Haitalliset yhdisteet

7.4.1 Radon

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi tulee esittää rakennesuunnitelmissa.

7.4.2 Happamat sulfaattimaat

Jos rakentamispaikka sijaitsee potentiaalisella happamien sulfaattimaiden alueella, maaperä on tutkittava ja vaikutukset rakentamiseen ja ympäristöön huomioitava.

7.5 Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia tai pohjaveden pinnan vaihtelulle alttiita 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.

7.6 Melun ja värinän huomioiminen

Rakentamisen suunnittelulla ja rakennusten sijoittelulla on pyrittävä minimoimaan melun aiheuttama haitta niin rakennuksen sisällä kuin asuinrakennuksen tai muun melulta suojaisia alueita vaativan toiminnan piha-alueella. Meluisilla alueilla suositellaan parvekkeiden lasittamista.

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

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua eikä asemakaavassa ole ääneneristävyydelle/meluntorjunnalle vaatimuksia, on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden ääneneristävyys saavutetaan.

Lämpöpumppujen ulkoyksiköistä ei saa aiheutua ympäristöstä poikkeavaa häiritsevää melua. Ulkoyksiköiden sijoittelussa tulee huomioida äänen kulkeutuminen häiriintyviin kohteisiin. Maalämpöpumppujen lämmönvaihtimista ei saa aiheutua häiritsevää sisämelua asunnoissa ja muissa nukkumiseen ja lepoon käytettävissä tiloissa.

8. Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa

8.1 Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

8.1.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Määräys koskee kaikkea rakentamista, esim. myös maanmuokkausta ruoppausten osalta.

8.1.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

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

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

8.1.3 Selvitysvaatus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on Salon kaupungin viranomaisen pyynnöstä selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

Erityinen huomio hankkeissa tulee kiinnittää luontodirektiivin liitteen IV(a) ns. tiukasti suojeltuihin lajeihin (esim. liito-orava, lepakot).

8.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

8.2.1 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin (sis. rivitalot) pinta-alasta tulee neljäsosa (1/4) olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

8.2.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä alueelle tyypillisiä puita ja pensaita.

8.3 Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

Peltoalueiden maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston korkeimpien kohtien käyttämistä rakennuspaikkana tulee välttää.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot. Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

8.4 Erityismääräykset ranta-alueilla

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina.

Ranta-alueelle tulee jättää rakentamaton puustoinen vihervyöhyke (pl. kallioalueet), jonka leveys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta mitattuna on 10 metriä rannasta sisämaahan päin. Ellei kaavassa muuta määrätä, tulee tästä vihervyöhykkeestä olla yksi kolmasosa (1/3) yhtenäistä luonnontilaisen kaltaista aluetta rantaviivalla mitattuna. Määräys koskee myös lupakynnyksen alle jääviä rakennuskohteita.

Ruoppausmassoja ei saa sijoittaa luonnontilaiselle ranta-alueelle eikä yleensääkään rantaviivalle. Ruoppausmassat pitää sijoittaa tulvarajan yläpuolelle.

8.5 Arvokkaat luontoalueet

Rakentamisessa ja piha-aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä korostettua huomiota arvokkaiden luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.

9. Piha-alueen rakentaminen

9.1 Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

9.1.1 Yleiset määräykset

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

9.1.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys

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

9.2 Piha-alueen korkeusasema

Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeussemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

9.3 Pengerrykset ja tukimuuri

Rakennuspaikan maastoa tulisi käsitellä mahdollisimman vähän ja muokatessa tulee pyrkiä suosimaan luonnon omia muotoja suorien linjojen sijaan. Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Maaston muotoilussa tulee ottaa huomioon rakentamisolosuhteet, maaperä ja kulttuuriympäristö.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin. Istutuksissa tulee suosia paikalle tyypillistä kasvillisuutta.

9.4 Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

9.4.1 Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Asemakaava-alueilla ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään kuusi (6) metriä ja muilla alueilla enintään kymmenen (10) metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin (1:10). Kirveenvarsitontilla liittymän leveys ei saa olla kirveenvarren leveyttä suurempi.

Kun rakennuspaikka rajautuu maantiehen, on tienpitoviranomaista kuultava naapurina ja haettava tienpitäjältä tarvittavat luvat.

9.4.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

Rakennuspaikan ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Rakennuspaikan autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman kiinteistön alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

9.4.3 Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisään tulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi (kolmikerroksiset ja sitä korkeammat rakennukset).

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

Olemassa olevaa pelastustietä koskevassa riita-asiassa toimivaltainen viranomainen on maanmittauslaitos ja pelastuslaitos.

9.5 Auto- ja polkupyöräpaikat

9.5.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden ja niistä vähintään 10 % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi.

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopautojen tms., moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

Esteettömyys

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 autopaikkaa kohden ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

9.5.2 Polkupyöräpaikat

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

Asemakaava-alueet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

Asuinrakennukset

Asuinkerros- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka asuntojen kerrosalan 30 k-m² kohden. Vähintään puolet paikoista tulee sijaita pihatasossa olevassa katetussa ja lukittavassa tilassa. Ulkona sijaitsevat pihapaikat tulee olla runkolukitsemisen mahdollistavia.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava myös tilaa erikoispyörille.

Työ-, kokoontumis- ja liiketilat

Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 50 k-m² kohden. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi ja runkolukitsemisen mahdollistaviksi.

9.5.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt

Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

9.6 Jätehuolto ja varastointitilat

9.6.1 Jätehuolto

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

Jätteen keräysvälineet, jätetilat (sis. jätekatokset, jäteaitaukset ja jätehuoneet) ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä eivätkä vaarantaa paloturvallisuutta. Niitä ei saa sijoittaa liian lähelle rakennuskohdetta, naapuritontin rajaa tai tonttiliittymän näkemäaluetta.

9.6.2 Varastointitilat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on asuinpientalotonteille rakennettava ulkovarastointitiloja seuraavasti

- 1) omakoti- ja paritalossa vähintään 10 m² / asunto
- 2) rivitalossa vähintään 5 m² / asuinhuoneisto

9.7 Tontin lumet

Rakennuspaikalla on varattava rakennuspaikan lumien varastoinnille riittävästi tilaa.

9.8 Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Tontille on rakennettava hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä. Lähtökohta on, että vedet imeytetään kokonaan tai osittain omalla rakennuspaikalla, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä rakennuspaikalla, on johdettava viivytämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuna kuten painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna.

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Kun rakennuspaikka rajautuu maantiehen, hulevesien hallinta tulee kiinteistöllä suunnitella siten, ettei hulevesiä johdeta maanteiden sivuoihin tai kuivatusjärjestelmään.

Selvitysvaatimukset

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

10. Rakennuksen tai sen osan purkaminen

10.1 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

10.1.1 Yleismääräys

Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä tyyllisestä poikkeavaan lopputulokseen.

10.1.2 Selvitysvaatimukset

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

Hankkeeseen ryhtyvän on selvittävä, pesiikö purettavassa rakennuksessa rauhoitettuja lintuja tai lepakoita.

10.1.3 Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen.

10.1.4 Rakennuspaikan siistiminen purkamisen jälkeen

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, rakennuspaikka on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä.

11. Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila

11.1 Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

11.1.1 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 sovellettava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

11.1.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

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

Julkisen kaupunkitilan laituriin tulee soveltua eri väestöryhmille.

11.2 Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

11.2.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

11.2.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

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

12. Rakennustyön aikaiset järjestelyt

12.1 Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

12.1.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovellettava ympäristöön.

12.1.2 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto ja sen juuristoalue sekä muu arvokas kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

12.1.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

12.1.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen työmaalta ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

Kaikilla työmailla tulee pyrkiä siihen, että työmaavesiä syntyy mahdollisimman vähän ja niiden laatu on mahdollisimman lähellä purkupisteen luonnonvesiä vastaavaa. Rakentamisen aikaisten työmaavesien hallinnan päätavoitteena on varmistaa, ettei työmaanaikaisista vesistä aiheudu haittaa lähivesille, ympäristölle tai kiinteistöille. Lisäksi haittaa ei saa aiheutua viemäriverkostolle, pumppaamoille tai kaupunkiympäristön muille rakenteille.

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön, ojaan tai hulevesijärjestelmään kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien hallintasuunnitelma tulee esittää rakentamislupahakemuksen liitteenä, ellei rakennusvalvontaviranomainen katso rakentamiskohteen vaikutuksia vähäisiksi.

12.1.5 Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut riittävät tilat jätehuollon ja kierrätyksen järjestämiseen.

12.1.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

Työn valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

13. Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito

13.1 Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Rakennusta ja muita rakennelmia tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä niitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi.

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa.

13.2 Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Asumista varten tarkoitettulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan.

Pienehköjen veneiden, asuntoautojen, asuntovaunujen ja muiden vastaavien kulkuneuvojen kausiluonteinen säilyttäminen tontilla on sallittua, ks. kohdat 6.1.11 ja 6.1.13.

13.3 Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia rakennuspaikkoja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna merkittävästi kaupunki- ja ympäristökuvaa eikä asumiseen kaavoitettuja rakennuspaikkoja saa käyttää

pitkäaikaiseen varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

14. Erinäiset määräykset, liitteet

14.1 Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan **xx.xx.2026**.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston 14.12.2020 hyväksymä ja 1.2.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Liitteet:

1. Kartta suunnittelutarvealueista, elinvoimajaosto 29.4.2025 § 60
2. Salon keskusta-aluekartta, elinvoimajaosto 29.4.2025 § 60