

Rakennusjärjestysluonnos

10.6.2015

Pasi Hinkkuri

Pirjo Kemppi

Janne Myntti

Käsittely:

Ympäristölautakunta iltakoulu 11.6.2015

Ympäristölautakunta 10.9.2015

Hyväksyminen:

Ympäristölautakunta

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto

Voimaantulo





SISÄLLYSLUETTELO

1. Yleistä tietoa rakennusjärjestyksen tavoitteista ja rakennusvalvonnan organisaatiosta	3
2. Rakentamistapaohjeet, hyvä rakentamistapa ja ympäristön hoito	3
3. Rakentamiseen liittyviä määräyksiä, jotka voivat koskevat koko kunnan aluetta	6
4. Eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen	10
5. Suunnittelutarvealueet	10
6. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, muut kuin ranta-alueet.....	11
7 Rakentaminen ranta-alueella.....	13
8. Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueella.....	16
9. Yleiset alueet asemakaava-alueilla ja julkinen ulkotila.....	20
10. Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia	22
11 Lupajärjestelmät	24
12 Rakennustyön aikaiset järjestelyt	26
13 Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen.....	27

Liitteet:



1. Yleistä tietoa rakennusjärjestyksen tavoitteista ja rakennusvalvonnan organisaatiosta

1.1 Rakennusjärjestyksen tavoite

Rakennusjärjestyksen avulla:

- kehitetään viihtyisä kunta, jonka rakentamistapa kunnioittaa perinteitä, ominaispiirteitä ja rakennuskantaa
- kehitetään kunnan elinympäristön maaseutumaisuutta sekä viihtyvyydelle ja elinkeinotoiminnoille tärkeitä kauniita, omaleimaisia ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita maisemia. Rakennettaessa pyritään säilyttämään arvokkaat maisema-alueet, perinteinen rakennuskanta ja huomioimaan olemassa oleva luonto
- edistetään suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioimiseen, hyvän elinympäristön toteuttamiseen sekä mahdollisuuksien mukaan olevan rakennuskannan ja elinympäristön säilyttämiseen
- edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävä kehitystä
- luodaan energiatehokas, taloudellinen, sosiaalinen ja kulttuurillinen kestävä kehitys

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräysten suhteesta muihin säädöksiin säädetään maakäyttö- ja rakennuslain (myöh. MRL) 14 §:ssä.

1.2. Rakennusvalvonnan organisaatio

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii ympäristölautakunta, jonka alaisuudessa toimii rakennusvalvontatoimisto. Päätösvalan siirtämisestä sekä ympäristölautakunnan tehtävistä ja sen alaisen henkilöstön tehtävistä määrätään kunnan hallintosäännössä.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnanvaltuuston hyväksymässä Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien maksuissa.

2. Rakentamistapaohjeet, hyvä rakentamistapa ja ympäristön hoito

2.1. Rakentamistapaohjeiden antaminen

Rakentamisen ohjaamiseksi kunnassa voidaan antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeilla edistetään alueen omaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävä rakentamista.

2.2. Rakentamistapaohjeiden laatiminen

Kunnassa voidaan ohjata sekä kaavoitettujen alueiden ulkopuolisten alueiden että asema- ja ranta- asemakaavoitettujen alueiden rakentamista kohdennetuilla rakentamistapaohjeilla. Niitä laaditaan joko kaavoituksen yhteydessä tai erillisessä menettelyssä jälkikäteen.



Ohjeet voivat koskea mm.

- rakennuksen etäisyyttä rajasta (määräykset palo-osastoinneista)
- päärakennuksen ja talousrakennusten sijoitusta ja keskinäisiä mittasuhteita
- aitoja ja niiden yhtenäisyyttä
- pintamateriaaleja
- katon kaltevuutta, materiaalia ja väriä
- täydennysrakentamista

2.3. Hyvä rakennustapa

Hyvällä rakennustavalla päästään kunnolliseen ja laadukkaaseen lopputulokseen. Se on oleellinen tekijä ajateltaessa rakennuksen elinkaarta. Rakentamisessa elinkaariajattelu tarkoittaa rakentamisen pitkäjännitteisyyttä ja rakennuksen kestävyyttä yli sukupolvien. Rakenteiden ja materiaalien kestävyys lisäksi rakennuksen muunneltavuus ja materiaalien uusiokäyttö purkamisen yhteydessä pitää huomioida.

Ohje:

- rakennuksen käyttöikä oltava käyttötarkoituksen mukainen
- rakenteet ja laitteet on suunniteltava rakennuksen käyttöänsä mukaan
- rakenteiden ja laitteiden korjattavuus huomioitava
- materiaalien kestävydestä, huollettavuudesta ja käytöstä poistamisesta on oltava kokemusta tai luotettavaa tietoa
- uudisrakennukseen on tehtävä räystäät suojaamaa seinä ja muita rakenteita sateelta. Räystään ulkonema julkisivupinnasta on oltava vähintään 50 cm. Räystäsrakenteesta on tarvittaessa esitettävä selvitys.

2.4. Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

MRL 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveydellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta tai rumenna ympäristöä.

Rakennusten kunnossapito

MRL 167§:n mukaan Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

MRL 169 §:n mukaan Varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta.

Ohje:

- rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa ja sitä ei saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi
- rakennuksen korjaamisessa on huomioitava kunkin rakennuksen ominaispiirteet
- rakennuksen korjaamisessa on huomioitava sopeutuminen ympäristöön
- töhryt julkisivuista poistettava mahdollisimman nopeasti
- Kaavassa suojellulla tai muutoin arvokkaaksi arvioidulla alueella on oltava ennen ympäristökuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan lupatarpeen selvittämiseksi



- rakennukset, niiden ulkopuoliset osat, portit, aidat sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa, niin etteivät ne rumenna ympäristöä

Lumen varastointi

- lumi on varastoitava niin, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille
- tontin sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaana
- kiinteistön tulee pihajärjestelyillään huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa
- kiinteistöllä on varattava lumen varastointiin riittävästi tilaa, lunta ei saa siirtää tielle tai yleisille alueille

Muu varastointi

- asemakaava-alueella tai kyläkeskuksissa sijaitsevaa asuinrakennuksen tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä vaarantavien ja/tai rumentavaan autojen, koneiden tai laitteiden tai tavaroiden ja yli 30 m³ suuruiseen polttopuiden ulkovarastointiin
- häiritsevän ja rumentavan ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava umpinainen ja maisemakuvaan sopeutuva aita. Aidalle on haettava toimenpidelupa tai jätettävä ilmoitus (kts. s.)
- puistoja, yleisiä alueita tai rakentamattomia tontteja ei saa käyttää varastointiin, pysäköintiin ym. säilyttämiseen tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti

Ympäristön hoidon valvonta

- kunnan ympäristölautakunta valvoo maakäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoitoa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina

2.5. Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (myöh. MRA) mukaan purkamista koskevaan lupahakemukseen tai ilmoitukseen on tehtävä selvitys rakennusjätteen määrästä ja laadusta sekä sen lajittelusta, jollei määrä ole vähäinen.

- ennen suuremman purkamistyön käynnistämistä on esitettävä purkamissuunnitelma, ellei sitä ole esitetty jo hakemuksen yhteydessä
- purkamistyössä on kiinnitettävä erityisesti huomiota melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen
- rakennusvalvonta voi erityisestä syystä rakennuksen purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta
- jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut tie tai muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava ja siistittävä



3. Rakentamiseen liittyviä määräyksiä koko kunnan alueelle

3.1 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

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 merkityksellisiä yksittäispuita.

Avoimeen maastoon rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikkaa tulee tarvittaessa maisemoida istutuksin. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntu-
maan. Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen soveltuvaksi.

Ohje:

Asemakaava-alueen ulkopuolella julkisivut suositellaan tehtäväksi puusta. Rakennuksen julkisivu voidaan toteuttaa toisinkin, jos rakennus näin toteutettuna sopeutuu ympäröivän alueeseen.

Teollisuus-, varasto ja tuotantorakennukset tulee sijoittaa rakennusalueen siten, että kiinteistön piha-alueen käyttö ei tarpeettomasti rumenna tie- tai katunäkymää tai maisemakuva.

Rakennusten, rakennelman ja laitteen (varasto, aita yms.) rakentaminen maantien suoja- ja näkemäalueelle on kielletty.

Ohjeelliset etäisyydet:

- rakennus, rakennelma tms. on sijoitettava vähintään
 - 30 metrin päähän tien keskilinjasta valta- ja kantateilla
 - 20 metrin päähän tien keskilinjasta seutu- ja yhdysteillä
 - muulloin 12 metrin päähän tien keskilinjasta ellei kiinteistöä ole erotettu omaksi tilakseen, jolloin sijoitus on 5 metriä tiealueen rajan ulkopuolelle
- rakennus, rakennelma yms. on sijoitettava vähintään 5 metriä/ asemakaava-alueella vähintään 4 metriä naapurin rajasta (lähemmäksi sijoitettaessa, naapurilta on saatava kirjallinen lupa)

Kulttuuriympäristöt ja perinnemaisemat

Rakennettaessa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja perinnemaisemiin tulee rakentamisen vaikutukset maisemaan ja olevaan rakennuskantaan selvittää erityisen huolellisesti.

Ohje:

Pelto- ja kyläalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntu-
maan.

Maanalaiset johdot ja laitteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja selvitys on pyydettäessä liitettävä lupahakemukseen.



3.2 Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema

RakMK C2

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Rakennuslupapiirustuksista tulee riittävällä tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (mm. maanpinnan ja/ tai kadun korkeusasema ja sokkelin korkeus).

Rakennukset tulee sijoittaa rinteissä rakennuspaikalle niin, että vältetään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta. Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennus-lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää lu-vanhakijalta, että rakennuspaikan kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeus-asema merkitään tontille ennen lupapäätöksen tekemistä.

Ohje:

- Kellarin lattiapintaa lukuun ottamatta maanvastaisen lattian yläpinnan suositellaan olevan 0,4 m raken-nuksen ulkopuolella olevan maanpinnan yläpuolella.

3.3 Aitaaminen

MRL 168 §, MRL 126a §, MRA 82 §

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu hait-taa liikenteelle.

Ohje:

- Aitatyypin, -värin sekä korkeuden tulee sopeutua alueen ja viereisten kiinteistöjen aitoihin.
- Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennus-paikan haltija.

3.4 Piha-alue/Pihamaa

MRL 155 ja 167 § 1 ja 4 mom.

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyt-tämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, liikkumisesteetön ja viihtyisä, ja ettei se aiheuta haittaa naapureille.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, tien, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on soviteltava siten, että ne lisäävät alu-een turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.



3.5 Maalämpökaivot

MRL 126a § kohta 12

Maalämpökaivon etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 10 metriä. Naapurikiinteistön omistajan kirjallisella suostumuksella lämpökaivo voidaan rakentaa lähemmäksi rajaa. Naapurikiinteistön puolelle ulottuva vinoreikä voidaan porata naapurikiinteistön omistajan kirjallisella suostumuksella. Maalämpökaivon etäisyyden lähistön talousvesikaivoihin on oltava vähintään 20 metriä rengaskaivoon ja 40 metriä porakaivoon. Maalämpökaivon etäisyyden omaan tai naapurikiinteistön jätevesijärjestelmään on oltava vähintään 20 metriä. Maalämpökaivon rakentamisessa syntyvä liete tulee koota umpinaiseen keräyskonttiin ja toimittaa asianmukaiseen sijoituspaikkaan, tai hyödynnetään omalla kiinteistöllä ympäristöolosuhteista riippuen. Lietteestä ei saa aiheutua haittaa naapureille tai ympäristölle. Lietettä ei saa johtaa sellaisenaan ojaan tai muuhun vesistöön eikä katu-, tie- tai puistoalueelle. Lämmönsiirtonesteinä tulee käyttää ihmisille ja ympäristölle haitattomia aineita.

Maalämpökaivon rakentamisesta pohjavesialueelle on käsitelty Ympäristönsuojelumääräyksissä. Maalämpökaivon rakentamisesta ei saa aiheutua missään vaiheessa pohjaveden pilaantumisvaaraa.

Ohje:

- Jos maalämpökaivo ulottuu naapurin puolelle, kiinteistönomistajan kirjallista suostumusta suositeltavampaa on perustaa tontille rasite. Rasite turvaa lämpökaivon sijoittamisen naapuritontin puolelle, vaikka sen omistaja vaihtuisi.
- Ennen lämpökaivon tai lämpökentän rakentamista on selvitettävä tontin maanpinnan alapuolella olevien rakenteiden, kuten putkien ja viemäreiden sijainti.

3.6 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus

MRL 155 § ja MRL 167.4 §

Rakennuspaikan liikennejärjestelyt on suunniteltava niin, että ne eivät aiheuta vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle.

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Ohje:

Rakennuspaikalle tulee olla kulkuyhteys (tieoikeus ja/ tai veneranta), joka tulee esittää asemapiirustuksessa.

3.7 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

MRL 103 e §, 135 § 1 mom. kohta 6, MRL 165 §

Sade- ja pintavesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon. Sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi ensisijaisesti imeytettävä omalla kiinteistöllä tai mahdollisuuksien mukaan johdettava avo-ojajärjestelmään.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Pinta-/ hulevesiä ei saa johtaa naapurin puolelle.

*Ohje:*

- Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella hulevesien purkupaikka on sijoitettava omalle rakennuspaikalle vähintään 2 metrin päähän rajasta ja vähintään 6 metrin päähän vesistöä ja siten, ettei se muutoinkaan häiritse naapuria tai jäädy.
- Sade- ja sulamisvedet on johdettava pois rakennuksen vierestä. Rakennusta välittömästi ympäröivä maanpinta tontilla tai rakennuspaikalla muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi vähintään 3 m/15 cm.

3.8 Vesihuolto verkostojen ulkopuolisilla alueilla

Kiinteistöä varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Rakennettaessa kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, rakentajan on tarvittaessa esitettävä selvitys talousveden laadusta ja riittävydestä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Ohje:

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikan talousveden saanti.

3.9 Jätehuoltoon liittyvät rakennelmat

MRL 157 §, MRA 56 §,

Kiinteistön tulee olla liittynyt järjestettyyn jätehuoltoon.

Ohje:

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on otettava huomioon jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset. Kunnan jätehuoltomääräyksissä on esitetty hyväksytyt jätteiden keräysvälinetyypit ja lajitteluvaatimukset.

3.10 Mainos- tai muut vastaavat laitteet rakennuksissa

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet. Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä.

Ohje:

Jos ikkunapinta-alasta peitetään enempi kuin puolet, siitä on tehtävä toimenpideilmoitus.

3.11 Osoitemerkintä

MRA 84 §

Rakennukseen on asennettava tieltä selkeästi havaittavissa oleva osoitemerkintä ja se on pidettävä kunnossa.

Ohje:

- Milloin rakennus ei näy tielle, osoitenumero on sijoitettava myös kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.



- Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sijaintitarkastuksessa.
- Asemakaava-alueella osoitenumerot on valaistava.
- Osoitetekstin ja -numeron (musta) korkeus on 100 mm ja pohjalevyn (valkea) korkeus 150 mm.
- Kiinnitettäessä osoitenumero kilpi (esimerkiksi asemakaava-alueen ulkopuolella) erilliseen pylvääseen, se asetetaan noin 2 metrin korkeuteen.

4. Eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen

Kunnan osa-alueiden ominaispiirteistä arvokkaimpia ovat talonpoikaistyylliset pihapiirit, asutusvaiheen pihapiirit, kiviaidat, avoimet peltomaisemat ja järvien ranta-alueet. Rakentaminen tulee suunnitella siten, että kunnan osa-alueiden arvokkaat ominaispiirteet tulevat säilymään. Erikoisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei rakennustyyliltään, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopimattomalla rakentamisella turmella alueelle tyypillisiä ominaispiirteitä.

Ohje:

- perinnevärien käyttö
- käytettäessä muita kuin perinnevärejä tulee rakennuslupahakemukseen liittää väritetty julkisivupiirustus tai erilliset värimallit

5. Suunnittelutarvealueet

Uudet tiheän haja-asutusalueen rakennuspaikat käsitellään ennen rakennuslupakäsittelyä suunnittelutarveratkaisalueina.

Ohje:

Tiheänä haja-asutusalueena pidetään aluetta, jossa on yli 5 rakennettua rakennuspaikkaa yhdessä selkeässä ryhmässä.



6. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, muut kuin ranta-alueet

6.1. Rakennuspaikka

Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella asuinrakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5.000 m². Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä sanottua pienempi, ei kuitenkaan alle 2.000 m².

Ohje:

- Peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan toteuttaa sen estämättä mitä rakennuspaikan vähimmäiskoosta tässä rakennusjärjestyksessä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.
- Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.
- Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sekä maisemallisesti tarkoitukseen sovelias.
- Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai maanvyörymän vaaraa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä ennakkoon riittävät ennakkotiedot rakennuspaikan soveliaisuudesta. Selvitykset on tarvittaessa esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Maatilarakentaminen

Yleistä:

Tuotantotoiminnassa olevien maatilojen määrä vähenee, mutta samalla tuotantoyksiköiden koko kasvaa ja rakennusten koko suurenee. Maatilarakentaminen on merkittävästi maisemaan vaikuttavaa rakentamista. Sen on todettu olevan tilavuutena mitattuna n. 10 % ja arvoltaan n. 5 % Suomen vuosittaisesta talonrakentamisesta. Tuotantotapojen kehittyessä esimerkiksi rakennusten rakentamistapa ja massoittelu sekä liikenteen järjestämisen tarve ja jätehuolto muuttuvat. Maatilarakentamiseen liittyy tulevaisuudessa yhä enemmän muutakin kuin perinteisestä viljelytarpeesta lähtevää rakentamista, kuten erilaisia palveluelinkeinoja.

Maa- ja metsätilojen yhteyteen voi rakentaa kylmiä talousrakennuksia rantayleiskaavojen ulkopuolella ilmoitusmenettelyllä seuraavasti (30 % katoksen seinistä on oltava avointa):

Tilatyyppe	varasto	katos/varasto
Metsätila	< 40 m ²	< 60 m ²
Maatila	< 80 m ²	< 100 m ²
Karjatila	< 120 m ²	< 150 m ²

Ohje:

- Sen estämättä mitä edellä tässä rakennusjärjestyksessä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.
- Sen estämättä mitä edellä tässä rakennusjärjestyksessä on rakennuspaikan asuinrakennusten lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa toisen sukupolvenvaihdosta palvelevan asuinrakennuksen.



Hevostallit

Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella hevostallin rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 10.000 m². Rakennuslupahakemuksessa on osoitettava eläinmäärälle riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, riittävän etäällä omista ja naapureiden asuinrakennuksista sekä talousvesikaivoista.

Ohje:

Uutta tallia ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 15 metriä lähemmäksi naapurin rajaa, eikä 20 metriä lähemmäksi asuinrakennusta joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

6.2 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Ohje:

- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Ranta-alueen ulkopuolella yli yhden hehtaarin rakennuspaikalle voidaan myöntää lupa enintään 1.000 k-m² yritystoimintaan käytettävälle erilliselle rakennukselle, joka sijaitsee rakennuspaikan omistajien tai haltijoiden omakotitalon yhteydessä.
- Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa myös maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön, on mahdollista.

6.3 Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

MRA 57 §

Rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava seuraavasti:

- asemakaava-alueen ulkopuolella 5 metriä naapurin rajasta
- tulisijallinen rakennus 8 metriä kiinteistön omista rakennuksista ja 10 metriä naapurin rakennuksista
- tulisijaton rakennus 4 metriä kiinteistön omista tulisijattomista rakennuksista
- palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi naapurin rajaa eikä 20 metriä lähemmäksi naapurin rakennuksia (esim. savusauna).

Ohje:

- Rakennusten ja rakennelmien etäisyyden rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä vaadittavat varoetäisyydet sähköverkkojen ilmajohtoihin johdon haltijalta. Sekä johdot että etäisyydet johtoihin on esitettävä rakennussuunnitelmissa (asemapiirroksessa).



7 Rakentaminen ranta-alueella

7.1 Rakennuspaikka

MRL 72 § 1 ja MRL 72 §

Rantavyöhyke = noin 100 metrin etäisyydelle, muttei missään pitemmälle kuin 200 metrin päähän rantaviivasta ulottuva alue. Leveys vaihtelee maaston muodon, kasvillisuuden ja muiden olosuhteiden mukaan.

Ranta-alue = yleensä rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asuminen vaatii järjestämistä.

Rakentaminen ranta-alueelle edellyttää pääsääntöisesti vähintään oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai poikkeamispäätöstä.

Ranta-alueella pysyvän asumisen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3500 m² (e = 0,10) ja loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan vähintään 2000 m².

Rakennettaessa saareen tulee saaren pinta-alan olla vähintään 1 ha sekä saaren muodon tulee olla sellainen, että etäisyysvaatimukset rantaviivasta täyttyvät.

Rakennuspaikan muodon, koon ja korkeusaseman tulee olla sellainen, että rakennukset voidaan sijoittaa alueelle, jolla ei ole sortuma- tai tulvavaaraa.

7.2 Rakentamisen määrä

Ellei kaava muuta määrää, ranta-alueella lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m².

Rakennusten lukumäärä saa olla enintään viisi (5), alle 12 m²:n grillikatosta ja erillistä ulkokäymälää ei lasketa rakennusten lukumäärään (niiden lukumäärä saa olla enintään kaksi (2)).

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi 2-asuntoinen 2-kerroksinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 180 m².

Talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 100 m² (ilman saunarakennusta).

Ohje:

- Enimmäiskerrosalasta vähintään 70 k-m² tulee varata varastotilan rakentamiseen.
- Rakennuksen katetun terassin koko voi olla enintään 40 % rakennuksen kerrosalasta.



Saunarakennukset

Saunarakennus saa olla 1-kerroksinen, kerrosala enintään 28 m², josta sauna- ja pesutiloja on vähintään 30 % kerrosalasta ja kokonaisala enintään 40 m². Tällaisen rantasaunan harjan enimmäiskorkeuden tulee olla alle 3,5 m, sokkelin päältä mitattuna.

Rantasaunan katetun terassin koko saa olla enintään 12 m² ja kattamattoman 22 m².

Saunaan sallitaan rakennettavaksi alle 160 cm korkea parvi, tällöin sauna on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Olemassa olevan lomarakennuksen muuttaminen vierasmajaksi

Alle 40 m²:n lomarakennuksen voi muuttaa vierasmajaksi, niin että se on massaltaan, varustukseltaan ja pinta-alaltaan alisteinen päärakennukseen verrattuna, kun rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 3500 m². Vierasmajassa saa olla oleskelu-, makuu-, wc- ja keittotiloja, savupiippu ja tulisija, mutta siinä ei saa olla saunaa.

Vierasmaja ei saa muodostaa omaa erillistä rantarakennuspaikkaa.

Olemassa olevan lomarakennuksen muutokselle on haettava rakennuslupaa. Uuden ja muutettavan lomarakennuksen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m².

Olemassa olevan lomarakennuksen mahdollisen muutostyöt on tehtävä loppuun (loppukatselmus) ennen uuden käyttöönottokatselmusta.

Käyttötekniinen laajennus

Lähellä rantaa (lähempänä kuin uuden rakennuksen rakentaminen sallitaan) olevan lomarakennuksen voi laajentaa yhdellä enintään 9 k-m²:n huoneella, jossa voi olla keittiö, makuutila tai wc/pesutila.

Laituri

Suuret laiturit vaativat ilmoitusmenettelyn tai toimenpideluvan, seuraavasti:
yli 10 m pitkä tai kooltaan yli 10 m², mutta alle 20 m² laiturista tulee tehdä toimenpideilmoitus
yli 20 m² laiturille tulee hakea toimenpidelupa.

Maalaituria ei käsitellä rakennusvalvonnassa, se edellyttää aluehallintoviraston luvan.

Lauttasauna

Saunan sisältävä lautta edellyttää rakennuslupaa, koska se vaatii viranomaisvalvontaa paloturvallisuuden, maisemallisten tekijöiden sekä jätevesien käsittelyn ja muun jätehuollon vuoksi.

**Venekatos/ Venetalas**

Rantaan voidaan rakentaa avoin, pinta-alaltaan enintään 4 metriä leveä, 3,5 metriä korkea, 36 m²:n suuruinen venekatos.

Rantarakennuspaikalle saa, mikäli se maisemaan sopeutuu, rakentaa yhden puupintaisen lämpöeristämättömän venetalaksen rantaviivasta maalle päin. Venetalaan, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereeseen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan.

Harjan suunnan on oltava kohtisuorassa rantaa nähden ja venetalaan harjan korkeuden on oltava sopusuhtainen maisemaan nähden.

Venetalas saa olla pinta-alaltaan enintään 4 metriä leveä, 3,5 metriä korkea, 36 m²:n suuruinen, ikkunapinta-alaa sallitaan 0,8 m².

Venekatoksessa/ -talaassa on oltava harjakatto ja se on maalattava perinneväreillä.

Ohje:

Kattomuoto koskee koko rakennusmassaa, osa voi olla katosta ja osa rakennusta.

7.3 Rakentamisen sijoittuminen

Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia tai himmeiksi pintakäsiteltyjä. Suuria yhtenäisiä lasipintoja tulee välttää. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomaisen voi määrätä rakennuksen rakennettavaksi alla esitettyjä metrimääriä kauemmaskin, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen.

Rakennusten ja rakennelmien vähimmäisetäisyys rantaviivasta

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 28 m² ja avoimen katetun kuistin ala enintään 12 m², saa rakentaa muita rakennuksia lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaan laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä.

Lomarakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivaan nähden on seuraava:

kerrosala on alle 100 m² vähintään 20 m rannasta

kerrosala on yli 100 m² vähintään 30 m rannasta

kerrosala on yli 130 m² vähintään 40 m rannasta

kerrosluku 1 vähintään 20 m rannasta

kerrosluku 1 ½ vähintään 30 m rannasta

kerrosluku 2 vähintään 40 m rannasta

Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 0,8 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.



Alle 5 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat rantamaisemaa.

Alle 12 m²:n huvimajan, grillikatoksen tai muun vastaavan rakennelman saa sijoittaa 5 m päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Ulkokäymälän tulee olla tiivispohjainen. Se on sijoitettava vähintään 5 m:n etäisyydelle naapurin rajasta ja vähintään 20 m:n etäisyydelle rantaviivasta tulvavesirajan yläpuolelle.

Ohje:

Kaaviokuva rantarakentamisen etäisyyksistä on rakennusjärjestyksen liitteenä nro 1.

8. Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueella

8.1 Asuinrakennusten määrä ja kerrosten lukumäärä

Asemakaava-alueen AO-korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen sekä kaksi talousrakennusta, mikäli asemakaava ei muuta määrää.

Ellei asemakaava muuta määrää, niin asemakaava-alueen erillispientalojen tontille saa rakentaa enintään yhden 2-asuntoisen asuinrakennuksen ja kaksi talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu tehokkuus saa olla enintään 0,25 (e=0,25).

8.2 Talousrakennukset ja rakennelmat

Asemakaava-alueella asuintontille saa päärakennuksen lisäksi rakentaa yhteensä enintään 3 kpl talousrakennuksia ja MRA 62 §:n tarkoittamia rakennelmia (mm. varasto, aitta ja leikkimökki). Asuinrakennuksen talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja harjakorkeuden enintään 4 m. Sen pohjapinta-ala saa olla enintään 75 % päärakennuksen pinta-alasta. Asuinrakennusten talousrakennusten tulee katemateriaaliltaan ja kateväriltään olla yhteneväinen päärakennuksen julkisivun kanssa. Seinämateriaalin ja -värityksen tulee sopeutua päärakennuksen väriytykseen.

8.3 Talousrakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

Kiinteät rakennelmat ja laitteet on sijoitettava ensisijaisesti asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle. Kiinteät rakennelmat ja laitteet on sijoitettava vähintään 5 m etäisyydelle naapuritontin rajasta.



8.3 Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle

Rakenteiden ulottumiseen tiealueelle on aina saatava alueen haltijan lupa. Rakennuksen portaita, laitteita tai muita vastaavia (maan pinnan tasolla tai lähellä maan pintaa olevia) ulokkeita ei saa sijoittaa tiealueelle. Uudisrakentamisessa ei pihavesiä saa ohjata katu- tai muulle yleiselle alueelle.

8.4 Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Ohje:

- Rakennus saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli seuraavasti:
 - Rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella harkinnan mukaan.
 - Katokset, avokuistit, portaat, parvekkeet, räystäät, ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muut vastaavat harkinnan mukaan.
 - Ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava käsitellään tapauskohtaisesti.

8.5 Asemakaavoja täydentäviä muita mahdollisia määräyksiä

Autopaikat

Ellei autopaikoitusta ole asemakaavassa ratkaistu, tontille tulee rakentaa 2 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden. Kiinteistön toteutettaviksi määräytyistä autopaikoista vähintään 20 % on jätettävä nimeämättömiksi ns. vieraspai-koiksi.



8.6 Rakennusjärjestyksellä edelleen voimaan

Näitä määräyksiä sovelletaan vain ennen 01.09.1990 vahvistetuilla rakennuskaava-alueilla.

Rakennuskaava-aluetta koskevat lisämääräykset

- § 25 Rakentamismääräykset
- Tämän luvun määräyksiä noudatetaan rakennettaessa rakennuskaava-alueella, jollei kaavasta muuta johdu.
- § 30 Asuntokerrostaloa (AK) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 prosenttia. Liikerakennusta (AL) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 40 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- § 31 Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- § 32 Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea.
- § 33 Asunto- ja kasvitarharakennusta (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan kerrosala, mihin ei lueta kasvihuoneita, saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- § 34 Moottoriajoneuvojen huoltoaseman (AM, LM) rakennuspaikan on oltava vähintään 2000 m². Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 30 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon, ei kuitenkaan moottoriajoneuvojen huolto- tai säilytystilojen ala- tai yläpuolelle. Rakennuspaikalle saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä myymälä- tai muita liiketiloja.
- § 35 Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- § 36 Teollisuus- tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen kanssa.
- § 37 Käsieteollisuusrakennuksen (TK) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsieteollisuusrakennuksen kanssa.
- § 38 Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi kaavassa osoitetulle (MV, MM) sekä maatilan talouskeskuksen alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näille alueille saa rakentaa myös maatilan talouskeskuksen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria. Ympäristölautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan yksi hehtaari.



- § 39 Kasvitarha-alueen (MK) rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 5000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa kasviuoneita ja talousrakennuksia sekä yhden asunnon kutakin rakennuspaikan 2500 m²:ä kohden.
- § 40 Ryhmäpuutarha-alueen (MR) rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään yksi hehtaari ja rakennuspaikka saa käyttää ainoastaan kasvien kasvukautena. Rakennusten tulee olla yhdenmukaisia. Rakennuksen ala saa olla enintään 20 m²:ä ja korkeus enintään kolme metriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vartijan asunnon sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia.
- § 41 Loma-alueen (RL) rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään kaksi hehtaaria ja loma-asuntoalueen (RH) rakennuspaikan pinta-ala vähintään 1000 m². Rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan lomanviettoon suoraan liittyviä yksikerroksisia rakennuksia. Loma-alueille tai loma-asuntoalueelle rakennettaessa ei sovelleta rakennusasetuksen 72, 79 ja 81 - 84 §:n säännöksiä.
- § 42 Rakentaminen on suoritettava siten, että rakennuksen viemäriveredet voidaan johtaa suunniteltuun tai olevaan yleiseen viemäriin. Rakennuksen alin viemäroittävä lattiataso on sijoitettava vähintään 30 cm korkeammalle kuin 10 promillen laskulla yleisen viemäriin liitoskohtaan suunnitellun talojohdon pää, jollei rakennuksen viemäriveresiä johdeta yleiseen viemäriin pumpaamalla.

Rantakaava-aluetta koskevat lisämääräykset

12 LUKU

- § 91 Tämän luvun määräyksiä noudatetaan rakennettaessa rantakaava-alueella, jollei kaavasta muuta johdu.
- § 92 Loma-asuntoalueen (RH) rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden lomarakennuksen sekä saunan ja talousrakennuksen.
- § 93 Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi (MV, MM) määrätyle alueille saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näille alueille saa rakentaa myös maatilan talouskeskukseen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja. Rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 1 hehtaari. Ympäristölautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle.
- § 94 Yhteiskäyttöalueille (YK) saadaan rakentaa niiden käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia ja laitteita. Alueille rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla enintään 5 prosenttia niiden pinta-alasta.



9. Yleiset alueet asemakaava-alueilla ja julkinen ulkotila

9.1 Julkisen ulkotilan määritelmä

MRL 83 §, 167 §

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

9.2 Julkisen ulkotilan rakennelmat ja ulkokalusteet

Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koon, rakenteen ja ulkoasun on oltava maisemakuvaan sopivia sekä turvallisia. Ne eivät saa estää liikkumista ja toimimista.

Jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin tai siten, etteivät ne häiritse tien käyttöä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa eivätkä maisemakuvaa.

Mastot ja vastaavat tekniset pylväät on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille.

Antennit ja muut vastaavat on pyrittävä sijoittamaan jo olemassa oleviin mastoihin tai kerrostalojen katoille.

9.3 Julkisen ulkotilan rannat ja laiturit

Julkisen ulkotilan rantaan sijoitettavien laituri- ja aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltaa maisemakuvaan. Vesilain mukaisen luvan tarve on selvitettävä erikseen.

9.4 Julkisen ulkotilan valaistus

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

9.5 Julkisen ulkotilan mainos- taikka muut laitteet

Tie-, tori- tai muulle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti- tiedotus- ja mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta, haittaavat tien käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa tai ovat maisemakuvallisesti sopimattomia. Laitteiden sijoittamiseen tulee saada lupa alueen omistajalta tai haltijalta.



9.6 Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

MRL 84–89 §, MRA 41–45 § ja MRL 126a §, MRL 167 §

Tietä rakennettaessa tulee ottaa huomioon liikuntaesteettömyyden vaatimukset. Jalkakäytävän ja ajoradan välinen korkeusero suojatien kohdalla ei saa oleellisesti haitata liikkumista. Päälystystyön yhteydessä liikkeiden ja asiakaspalvelutilojen sisäänkäyntijärjestelystä tulee mahdollisuuksien mukaan tehdä esteetön.

9.7 Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet

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

Rakennelmien ja laitosten tulee olla käyttötarkoitus huomioiden turvallisia ja niiden tulee myös väriykseltään sopeutua ympäristöönsä.

9.8 Tapahtumien järjestäminen

Erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen ulkotilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan 2 viikkoa. Viranomainen voi kuitenkin aina perustellusta syystä edellyttää luvan hakemista.

Ohje:

- Tapahtumien järjestäjien on noudatettava pelastus-, ympäristö- ja terveysvalvonnan viranomaisten määräyksiä. Tapahtuman järjestämisellä ja alueen käytöllä tulee olla alueen omistajan tai haltijan suostumus.
- Teltoissa on oltava yleisömäärään nähden riittävästi opastettuja poistumisreittejä ja alkusammutuskalustoa. Teltat on kiinnitettävä tukevasti maahan. Tapahtumien jälkeen kaikki rakennukset ja rakennelmat on poistettava viipymättä ja tapahtuma-alue siistittävä.
- Vahingoittunut tai likaantunut tie- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.
- Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä jätehuoltosuunnitelmineen sekä häiritsevän melun ennalta ehkäisystä.
- Mikäli tapahtuman johdosta on muutettava liikennejärjestelyjä, järjestäjän on lisäksi hankittava lupa liikennejärjestelyn muuttamiseen liikennejärjestelyistä vastaavalta viranomaiselta.



10. Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia

10.1 Pilaantuneet maat rakentamisessa

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikanmaaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Tehty selvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä saastuneisuuden johdosta, tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

10.2 Melu- ja värinäalueiden hättävvaikutusten torjunta rakennuksissa ja piha-alueilla

Meluhaittojen ehkäisemiseksi Valtatie 4:n läheisyydessä tulee noudattaa seuraavaa:

- Rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle melulähteestä.
- Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee avautua pääasiassa muualle kuin liikennemelun suuntaan.
- Asuinhuoneiston tilaratkaisuissa on huomioitava melulähteen suunta.

Talousrakennukset kuten autotallit, puuvajat ja varastot tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että niillä on piha-alueella melulta suojaava vaikutus.

Tarvittaessa hakijan on liitettävä rakennuslupahakemukseen meluselvitys meluhaittojen ehkäisemisestä.

10.3 Radon-, arseeni- ym. alueet/ Haitallisten yhdisteiden huomioiminen

Radon

RakMK D2: 2.3.1.3.

Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on varmistuttava, ettei maaperän tai täytösoran radon pääse huonetiloihin. Uusi asunto tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylitä arvoa 200 Bq/m³.

Ohje:

Radonilta suojautuminen suositellaan huomioimaan rakenteissa, esimerkiksi alapohjan ja seinien liittymien tiiveys sekä alapohjan tuuletus (radon putkisto).



10.4 Lentoliikenteen esterajoitukset ja korkea rakentaminen

Koko kunnan alueella kaikista lentoesteistä, jotka ulottuvat maanpinnasta yli 30 metrin korkeuteen tulee pyytää lausunto liikenteen turvallisuusvirasto Trafilta.

Tuulivoimala

Tuulivoimaloiden rakentamisessa tulee huomioida niiden mahdolliset haittavaikutukset ilmalvontatutkiin. Yli 50 m korkeita tuulivoimaloita (ylin kohta) koskeviin lupahakemuksiin tulee liittää erillinen lausunto pääesikunnalta.

Tiiviin asuntoalueen lähistöllä sallitaan ensisijaisesti vain pysty akselin ympäri pyörivät kiinteistökohtaiset tuulivoimalat.

10.5 Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla

Pohjaveden suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla. Pohjavesialueella on tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Tämä tutkimus on liitettävä lupahakemukseen.

Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita maa-aineksia. Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen voivat tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

I- ja II-luokan pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistön valumaalueella öljy- ja polttonestesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle. Ne on rakennettava kaksivaippaisena rakenteena tai varustettava sellaisella suoja-altaalla ja varolaitteella, joka estää suorat valumat maastoon säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä.

10.6 Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa tulee selvittää rakentamisen vaikutukset ympäristöön. Erityisesti on varmistuttava, ettei rakentaminen vaikuta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten ja maan-alaisen rakenteiden turvallisuuteen.

Maanalaista tilaa suunniteltaessa on aina oltava yhteydessä viranomaisiin ja tarkistettava olemassa olevien maanalaisten tilojen sijaintitiedot.

Henkilöturvallisuuteen ja -terveellisyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota, jos maanalainen tila on tarkoitettu ihmisten pysyvään tai tilapäiseen käyttöön. Maanpintaan johtavat yhteydet on suunniteltava niin, että ne ovat toimivia, turvallisia ja helposti ylläpidettäviä.

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



11 Lupajärjestelmät

11.1 Ilmoitusmenettely

MRL 129

Ilmoituksenvaraiseen työhön voi ryhtyä 14 vuorokautta sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan kirjallisen rakentamisilmoituksen rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakentamisilmoitukseen on liitettävä tarpeelliset selvitykset toimenpiteen sijainnista, laajuudesta ja laadusta sekä tarvittaessa selvitys naapureiden kuulemisesta.

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen.

Ilmoitus raukeaa, jollei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa ilmoituksen tekemisestä. Aika lasketaan siitä alkaen, kun ilmoituksen jättämisestä on kulunut 14 vuorokautta.

Rakennelman, toimenpiteen ja rakennuksen luvanvaraisuus on esitetty rakennusluvan liitteenä nro olevassa taulukossa.

11.2 Talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus

Ilmoitusmenettelyä voidaan soveltaa jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannata tarpeellisen ja pihapiiriin sijoitetun pienehkön, enintään 24 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella.

11.3 Toimenpiteiden ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja 126a §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta seuraavasti:

- Jos mainostoimenpide, rakennelma, alle 20 m²:n vajan, 30 m²:n katoksen taikka aidan rakentaminen suoritetaan rakentamistapaohjeen ja rakentamismääräysten mukaisesti, on ilmoitusmenettely riittävä, ellei rakennusvalvontaviranomainen edellytä erityisestä syystä luvan hakemista.
- Lautasantennit, joiden halkaisija ei ylitä 2 metriä ja aurinkokeräimet jotka sijoitetaan ja toteutetaan rakennusjärjestykseen liitetyn ohjeen mukaisesti, voidaan toteuttaa ilmoitusmenettelyä käyttäen. Muille haetaan toimenpidelupa.
- Pientaloalueilla lautasantenni sijoitetaan ensisijaisesti pihatasolle. Mikäli antenni sijoitetaan rakennuksen katolle, on se asennettava katukuvaa häiritsemättömään paikkaan. Lautasantennin väriksi valitaan näkyvän katon tai tausta-seinän väri.
- Mikäli aiottu yksityiskäyttöön tuleva laiturirakennelma on enintään 15 metriä pitkä ja pinta-alaltaan enintään 20 neliömetriä se ei edellytä toimenpideilmoituksen tekemistä.
- Parveke- tai terassilasituksen toteuttamiseen tulee hakea toimenpidelupa, mikäli lasituksen avautuvuus on alle 30 % tai rakentaminen edellyttää palo-osastointia.



11.4 Toimenpidelupa

Toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:

- katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentaminen taikka kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen (*rakennelma*)
- urheilu- tai kokoontumispaikan, muun kuin ulkoilulaissa (606/1973) tarkoitetun asuntovaunualueen tai vastaavan alueen sekä katsomon, yleisöteltan tai vastaavan perustaminen tai rakentaminen (*yleisörakennelma*)
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn (*liikuteltava laite*)
- maston, piipun, varastointisäiliön, hiihtohissin, muistomerkin, suurehkon antennin, tuulivoimalan ja suurehkon valaisinpylvään tai vastaavan rakentaminen (*erillislaitte*)
- suurehkon laiturin (yli 20 m²), sillan tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurtajan tai vastaavan rakentaminen (*vesirajalaitte*)
- muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (*säilytys- tai varastointialue*)
- rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen, ulkoverhoksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen taikka ikkunajaon muuttaminen (*julkisivutoimenpide*)
- muun kuin maantielain 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen (*mainostoimenpide*)
- rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen (*aitaaminen*)
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset (*kaupunkikuvajärjestely*)
- asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen (*huoneistojärjestely*)
- maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä (*maalämpö*)
- Yhden talouden ja enintään 5 kW tehoinen tuulivoimala
- lämmitysöljysäiliö

Toimenpidelupaa ei tarvita:

- tontin sisäisten aitojen ja tukimuurien rakentamiseen
- asuinhuoneiston kokonaan sisäänvedetyn parvekkeen lasittamiseen
- korkeintaan 5 m²:n suuruisen aitauksen, katoksen tai suojan rakentamiseen jätteiden keräilyä varten
- enintään 0,8 m korkean aidan rakentamiseen

Jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan taikka maantielain tai yleisistä teistä annetun lain ([243/1954](#)) mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan toimenpidelupaa ei tarvita.

Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, tulee rakentamisessa noudattaa määräyksiä ja ko. rakentamisen liittyviä säännöksiä.

Suojelluissa rakennuksissa tulee ottaa huomioon rakennussuojelusta aiheutuvat vaatimukset.



11.5 Rakennuslupa

MRL 125

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa, joka tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, laajentamiseen tai kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuhun kuin edellä mainittuun rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön tarvitaan rakennuslupa, jos työllä on ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin

Edellä on kirjattu kohdissa 11.1 – 11.4 rakennushankkeet, joihin sovelletaan ilmoitus- tai toimenpidelupamenettelyä. Rakennuslupaviranomainen voi erityisestä syystä myös ilmoitus- tai toimenpidelupamenettelyn sijaan vaatia rakennushankkeeseen ryhtyvän hakemaan rakennuslupaa.

12 Rakennustyön aikaiset järjestelyt

12.1 Työmaan perustaminen, hoitaminen ja purkaminen

Työmaajärjestelyistä ja toimista rakennustyön aikana määrätään Suomen RakMK A1 luvussa 12.

- Työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sopeuduttava ympäristöön.
- Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan suojaussuunnitelman.
- Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.
- Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina. Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita materiaaleja tai rakennusosia.
- Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.
- Vahingoittunut katu- tai muu alue on pantava viivytyksettä kuntoon.
- Hulevesijärjestelmät tulee rakentaa mahdollisuuksien mukaan työmaan alkuvaiheessa.

12.2 Tie- tai muun yleisen alueen käyttäminen ja tiealueen työ lupa

Työmaan tarvetta käyttää yleistä aluetta ei rakentamisen yhteydessä aina voida välttää. Yleisillä alueilla toimiminen edellyttää sopimista alueen haltijan kanssa.

- Kunnan hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella kaivamiseen ja louhimiseen sekä johtojen, rakennelmien ja laitteiden sijoittamiseen on haettava työ lupa. Lupahakemukseen on liitettävä tarvittavat tiedot työn suorittamisesta, työmaa-alueen merkitsemisestä ja aitaamisesta, työn toteutusajankohdasta, ajo- neuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta. Lupahakemukseen on liitettävä selvitys alueen kuntoon saattamisesta.
- Poikkeavista liikennejärjestelyistä tulee ilmoittaa alueen pelastusviranomaiselle.



13 Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen

13.1 Määräyksistä poikkeaminen

MRL 171–175 §, MRA 85–90 §

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa MRL 171 §:n poikkeamista koskevan toimivallan ja MRL 172 §:n poikkeamisen edellytysten mukaisesti. Vähäinen poikkeaminen on mahdollista rakennusluvan yhteydessä MRL 175 §:n mukaisesti.

- Poikkeuksia tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä voi myöntää hallintosäännössä määrätty viranomainen ja vähäisiä poikkeuksia rakennusluvan myöntävä viranomainen siinä järjestyksessä kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa asiasta on säädetty.
- Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa tai rakentamisen määrää koskevista määräyksistä, on ennen asian ratkaisemista hankittava ympäristölautakunnan lausunto

13.2 Rakennusjärjestyksen liitteet

Liite 1 Kaaviokuva rantarakentamisen etäisyyksistä

13.3 Voimaantulo

MRL 200 §, 202 §

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä sovelletaan hakemuksiin, joista ei ole tehty päätöstä ennen määräysten voimaantuloa.

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.__.2016. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa ollut Hartolan kunnan rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt 27.6.2007 ja se on tullut voimaan 5.9.2007.