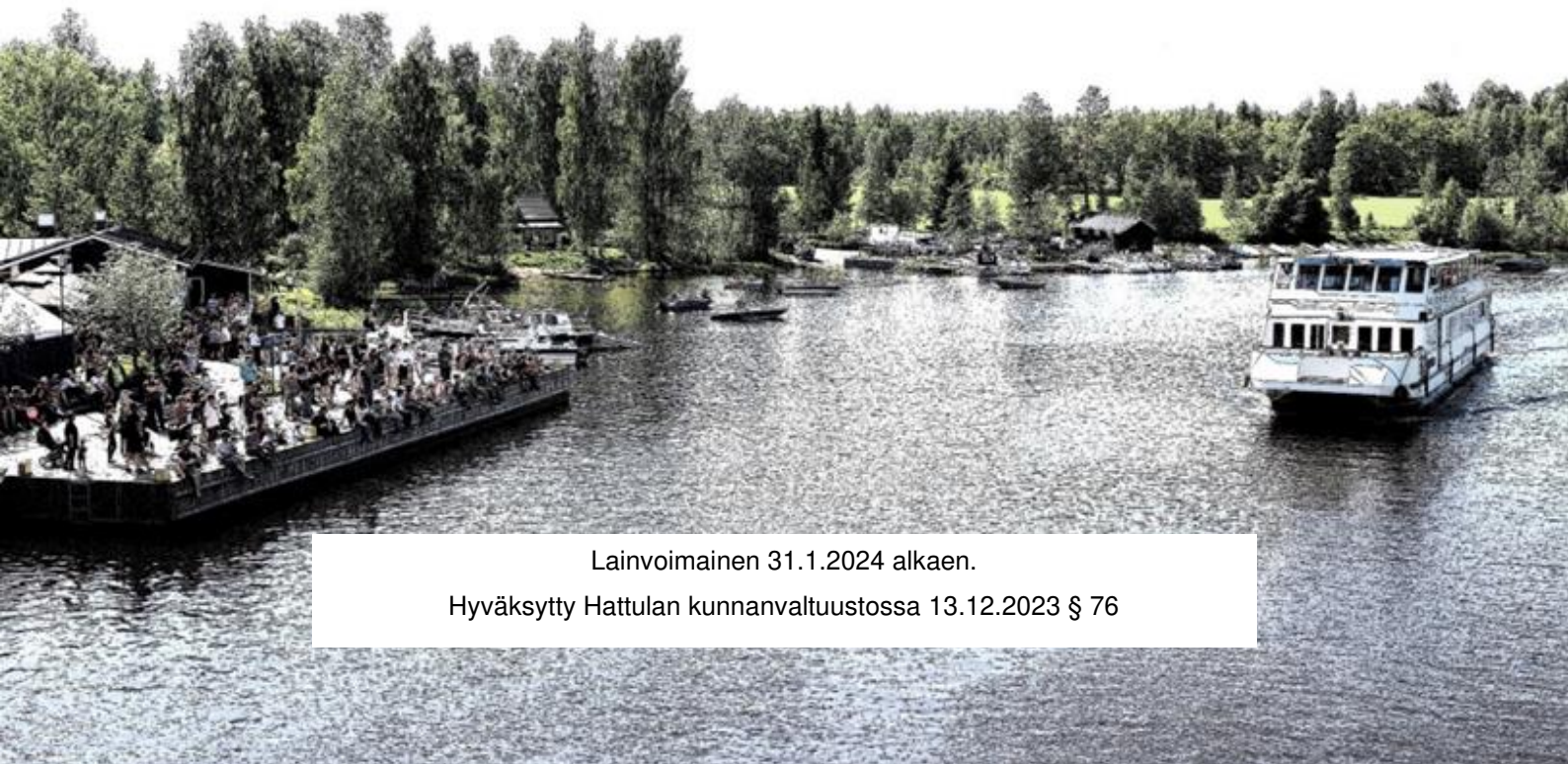


Hattulan kunnan RAKENNUSJÄRJESTYS



Lainvoimainen 31.1.2024 alkaen.

Hyväksytty Hattulan kunnanvaltuustossa 13.12.2023 § 76

SISÄLTÖ

I.	TERVETULOA RAKENTAMAAN HATTULAAN!	4
1 §	Rakennusjärjestyksen voimaantulo	4
2 §	Rakennusjärjestyksen liitteet	4
3 §	Rakennusjärjestyksen tehtävä	4
4 §	Rakennusvalvonta	5
5 §	Rakennetun ympäristön valvonta	5
6 §	Rakentamistapaohjeet	5
7 §	Määritelmiä	6
II.	LUVAN TARVE JA HAKEMINEN	7
8 §	Lupamenettelyt	7
9 §	Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi	9
III.	RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄ	10
10 §	Rakennuspaikan pinta-ala	10
11 §	Rakentamisen määrä	11
IV.	RAKENTAMISEN ERITYISPIIRTEITÄ HATTULASSA	12
12 §	Rakentaminen ranta-alueilla	12
13 §	Rakentaminen arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ja maisema-alueilla	13
14 §	Rakentaminen harjuilla ja kallioalueilla	14
15 §	Luonnon huomioiminen	14
16 §	Rakentaminen pohjavesialueella	15
17 §	Puolustusvoimien alueiden huomioiminen	16
18 §	Valtatie 3:n ja pääradan ympäristön huomioiminen	16
19 §	Suunnittelutarvealueet	16
V.	RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN JA ELINKAARI	18
20 §	Rakennuksen korkeusasema	18
21 §	Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen	18
22 §	Rakennuksen kunnossapito, korjaaminen ja purkaminen	18
VI.	TONTIN JÄRJESTELYT	20
23 §	Tontin suunnittelu	20
24 §	Osoitmerkintä	20
25 §	Kiinteistön puiden kunnon valvonta	20
26 §	Tontilla tapahtuva säilyttäminen ja varastointi	21
27 §	Aitaaminen	21
28 §	Pihamaan korkeusasema, tukimuurit ja pengerrykset	21
29 §	Tontin liikennejärjestelyt	22
30 §	Autopaikkojen järjestäminen	23
31 §	Energiantuotanto rakennuspaikoilla	23
VII.	YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	24
32 §	Jätehuolto	24

33 §	Hulevesien hallinta	24
34 §	Lumen varastointi	25
VIII.	JULKINEN ULKOTILA	26
35 §	Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet.....	26
36 §	Johdot, rakennelmat ja laitteet sekä niiden sijoittaminen	26
IX.	TYÖMAAN JÄRJESTELYT	27
37 §	Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen	27
38 §	Kadun tai yleisen alueen käyttäminen	27
39 §	Työmaataulu	27

I. TERVETULOA RAKENTAMAAN HATTULAAN!

1 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys astuu voimaan 31.1.2024 ja sillä kumotaan aiempi, 1.1.2013 voimaan astunut Hattulan kunnan rakennusjärjestys.

Tämän rakennusjärjestyksen lakitekstit, linkit ja ohjeet viittaavat laatimisajankohdan lainsäädäntöön ja saatavilla olleeseen tietoon. On rakentajan vastuulla ottaa selvää ajantasaisesta lainsäädännöstä ja muuttuneista linkeistä. Kunnan rakennusvalvonta auttaa ja ohjaa rakentajaa.

Ohje:

Tässä rakennusjärjestyksessä viitataan 1.1.2025 voimaan tuleviin alueidenkäyttölakiin ja rakentamislakiin sekä 1.1.2025 saakka voimassa olevaan maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL), maankäyttö- ja rakennusasetukseen (MRA) sekä muuhun lainsäädäntöön.

2 § Rakennusjärjestyksen liitteet

Hattulan kunnalla on oikeus päivittää liitekarttoja. Voimassa oleva aineisto on saatavana kunnan rakennusvalvonnasta.

Liite 1: Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Liite 2: Arvokkaat maisema-alueet

Liite 3: Arvokkaat luontokohteet

Liite 4: Arvokkaat geologiset muodostumat

Liite 5: Pohjavesialueet

Liite 6: Suunnittelutarvealueet

3 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

Tämän rakennusjärjestyksen tehtävänä on ohjata ja auttaa rakentajia huomioimaan Hattulan kunnan paikalliset olosuhteet siten, että rakentaminen on Hattulan ympäristöön sopivaa.

Rakennusjärjestys huomioi maanomistajat tasapuolisesti ja tukee terveellisen, turvallisen, viihtyisän, toimivan ja erityisryhmien tarpeet huomioon ottavan ympäristön toteuttamista.

Ohje:

Hattulan kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Laki:

Rakentamislaki 17 § / MRL 14 § Rakennusjärjestys

Rakentamislaki 6 § / MRL 13 § Suomen rakentamismääräyskokoelma

Rakentamislaki 5 § Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat/ MRL 12 § Rakentamisen ohjauksen tavoitteet

Linkit:

Ajantasainen maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

Ajantasainen maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)

Suomen rakentamismääräyskokoelma

4 § Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii Hattulan kunnan rakennusvalvonta. Elinvoimalautakunnan viranomaisjaoston ja rakennustarkastajan tehtävistä määrätään hallintosäännössä. Ratkaisuvallasta määrätään kunnan hallintosäännössä.

Kunnan viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

Laki:

Rakentamislaki 43 § Rakentamisluvan myöntäminen

Rakentamislaki 9 luku Rakennusvalvonnan järjestäminen 99 § - 104 §

MRL 21 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

MRL 124 § Viranomaisvalvonta rakentamisessa

Linkit:

Hattulan kunnan rakennusvalvonta:

www.hattula.fi → Asuminen ja ympäristö → Rakennusvalvonta

5 § Rakennetun ympäristön valvonta

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennettua ympäristöä ja julkista taajamatilaa suorittamalla tarkastuksia ja katselmuksia. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää katselmuksia, joiden yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin. Katselmusten ajankohdista sekä alueista ilmoitetaan kiinteistönomistajille ja -haltijoille rakennusvalvontaviranomaisen päättämällä tavalla.

Laki:

Rakentamislaki 148 § / MRL 183 § Tarkastusoikeus

6 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia, tätä rakennusjärjestystä täydentäviä ohjeita, jotta alueen ominaispiirteet ja paikalliset erityisolosuhteet huomioidaan riittävästi. Ohjeissa voidaan määrätä tarkemmin hankkeiden luvanvaraisuudesta ja antaa ohjeita hyvästä rakennustavasta. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

Ohje:

Uudet rakennukset sopivat usein ympäristöönsä parhaiten, kun niissä on yhteisiä piirteitä (esimerkiksi värit, kattomuoto tai koko) ympäröivien, jo olemassa olevien rakennusten kanssa. Aiemmin rakentamattomaan maisemaan uudet rakennukset sopivat usein paremmin, kun niiden värit ei poikkea luonnonväreistä eivätkä ne nouse ympäröivää kasvillisuutta korkeammalle.

Laki:

Rakentamislaki 5 § Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

MRL 117 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

MRL 118 § Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

7 § Määritelmiä

Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

Rakennuspaikan omistajan tai haltijan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta tai haltijasta.

Ohje:

Rantavyöhyke ja ranta-alue

Rantavyöhyke tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin järven vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan korkeintaan 200 m etäisyydelle, mutta maastosta ja maisemarajoista johtuen rantavyöhyke voi olla kapeampikin. Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, joka ulottuu niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan.

Rantaviiva

Rantaviivalla tarkoitetaan keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa.

Aitta tai vierasmaja

Aitta tai vierasmaja on majoituskäyttöön tarkoitettu talousrakennus, joka kuuluu samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Aitta tai vierasmaja voi olla varustettu lämmitysjärjestelmällä tai tulisijalla. Aitta tai vierasmaja on talousrakennukseksi määritettävä rakennus, mikäli rakennuksessa ei ole pesutiloja tai keittiötiloja.

Rakennelma

Esim. vaja, leikkimökki, huvimaja, autokatos, jätekatos, grillikota, grillikatos, kesäkeittiö, kylpy-palju tai kompostoiva käymälä, joka on helposti siirrettävä ja poistettava. Jos rakennelmassa on kiinteä lämmityslaite, kiinteä hormillinen tulisija, pesutiloja, vesi- ja viemärijohdot, keittiötiloja tai eristys, rakentaminen edellyttää lupaharkintaa.

Venevaja, venetalas

Venevaja ja venetalas määritetään rakennelmaksi tai talousrakennukseksi tapauskohtaisesti sen ominaisuuksien perusteella.

Katos

Katos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %.

Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristö tarkoittaa ihmisen toiminnasta sekä ihmisen ja luonnon vuorovaikutuksesta syntynyttä ympäristöä. Siihen kuuluvat kulttuurimaisema, rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö (muinaisjäänökset). Kulttuuriympäristö pitää sisällään sekä aluekoonaisuuksia että yksittäisiä kohteita.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas

Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas, jos se on suojeltu rakennusperintölailalla tai asema-, yleis- tai maakuntakaavalla tai jos sillä asiantuntijan tekemän selvityksen perusteella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo voi liittyä sen rakennushistoriaan, rakennusperinteeseen, arkkitehtuuriin, historiallisiin arvoihin tai rakennuksen merkitykseen osana kulttuurihistoriallisesti arvokasta maisemaa.

Julkinen ulkotila

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

II. LUVAN TARVE JA HAKEMINEN

8 § Lupamenettelyt

Hattulassa rakentamisen toimenpiteisiin tarvitaan joko rakennuslupa tai toimenpidelupa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi vähäisissä hankkeissa hyväksyä esitetyt suunnitelmat, jolloin lupamenettelyä ei tarvita.

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksellä seuraavien rakentamisen toimenpiteiden toteuttamiseen ei tarvitse hakea lupaa:

1. Alle 50 m² suuruinen katos.
2. Yleisörakennelma, esimerkiksi katsomo tai kioski, jota voi käyttää yhtä aikaa enintään 4 henkilöä.
3. Masto, piippu tai tuulivoimala, jonka korkeus on alle 30 m.
4. Alle 2 m² suuruinen valaistu mainoslaite.
5. Korkeintaan 30 m² suuruisen tai 15 m pitkän laiturin, kun vastarannalle on etäisyyttä yli 50 m.
6. Rakennuksen julkisivun värityksen tai rakennusaineen muuttamiseen, katemateriaalin muuttamiseen, kattomuodon vähäiseen muuttamiseen tai ikkunajaon muuttamiseen paitsi, jos rakennus on oikeusvaikutteisessa kaavassa suojeltu tai se on kulttuurihistoriallisesti arvokas.
7. Markkiisin tai avattavan parveke- tai kuistilasituksen asentamiseen edellyttäen, että toimenpide ei lisää rakennuksen pohjapinta-alaa.
8. Alle 1,5 m korkeisen aidan rakentamiseen.
9. Rakennuksen lappeen suuntaisen aurinkopaneelin tai -keräimen asentaminen rakennuksen kattoopintaan tai korkeintaan 50 m² laajuisen aurinkopaneeliston asentaminen maan pinnalle.
10. Ilmalämpöpumpun tai ilma-vesilämpöpumpun asentamiseen rakennuksen julkisivuun.

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksellä alle 30 m² tai 120 m³ suuruisen jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen pienehkön muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen ei tarvitse hakea lupaa edellyttäen, että ennen rakentamiseen ryhtymistä siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.

Vaikka toimenpide ei vaadi lupaa, sen toteuttamisessa on otettava huomioon muut tässä rakennusjärjestyksessä annetut määräykset, alueella voimassa olevan asemakaavan tai yleiskaavan määräykset, kunnan jätehuolto- ja ympäristönsuojelumääräykset, tontin rakennusoikeus, mahdolliset rakentamistapaohjeet, ympäröivä ympäristö ja arvokkaat kulttuuriympäristöt. Suojelluissa rakennuksissa tulee ottaa huomioon rakennussuojelusta aiheutuvat vaatimukset.

Ohje:

Hattulan kunnassa on käytössä:

Rakennuslupa

Toimenpidelupa

Ilmoitusmenettely talousrakennuksen rakentamisesta

Purkamislupa

Maisematyölupa

Suunnittelutarveratkaisu

Tarvittava lupamenettely ratkaistaan sen mukaan, miten rakentaminen vaikuttaa alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle edellytetään yleensä erillistä suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan hakemista.

Hattulan kunnan rakennusvalvonta käyttää sähköistä lupa-asiointipalvelua. Rakennuslupa ja toimenpidelupa haetaan sähköisen lupa-asiointipalvelun kautta tai hakemuslomakkeella. Hakemukseen tarvittavat asiakirjat löytyvät kunnan nettisivuilta ja kunnantalolta. Rakennusvalvonta neuvoo tarkemmin tarvittavien lupien hakemiseen.

Lupa tarvitaan esimerkiksi:

- Uuden rakennuksen rakentamiseen.
- Tulisijallisen rakennuksen, saunan tai saunalautan rakentamiseen.
- Rakennuksen korjaamiseen, jos se vaikuttaa turvallisuuteen tai terveellisuuteen.
- Rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen. kuten kuistin, parvekkeen tai erkkerin rakentamiseen ja julkisivun muuttamiseen.
- Rakentamiseen ja korjaamiseen, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen kulttuurihistorialliselle arvolle.
- Rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen (esim. ullakotilojen lämmöneristäminen tai autokatoksen muuttaminen autotalliksi).
- Rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen, kuten vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituisiksi asunnoksi tai liiketilan muutos ravintolaksi.
- Huoneiston sisällä tapahtuvalle tilojen muutokselle, jos muutos koskee WC:n, pesuhuoneen tai saunan rakentamista kuiviin tiloihin.
- Energiakaivon rakentamiseen, lämmitysjärjestelmän muuttamiseen ja ilmanvaihdon asentamiseen.
- Rakennuksen purkamiseen.

Rakennuksia tai rakennelmia ei saa rakentaa 5 m lähemmäksi rakennuspaikan rajoista ilman naapurin suostumasta.

Laki:

Rakentamislaki 5 luku Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset

Rakentamislaki 6 luku Lupamenettely

MRL 16 § Suunnittelutarvealue

MRL 125 § - 129 § Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus

MRL 130 § - 148 § Lupamenettely ja lupaharkinta

MRA 60 § - 69 § Rakentamisen luvanvaraisuus ja lupamenettely

Rakentaminen vesialueelle tai kun rakentamisella on vaikutuksia siihen: Vesilaki

Laiturin ja venevajan rakentaminen: Vesilaki

Maantien varrella sijaitsevat ulkomainokset: Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

Linkit:

Hattulan kunnan rakennusvalvonta:

www.hattula.fi → Asuminen ja ympäristö → Rakennusvalvonta

9 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa niillä Hattulan kunnan alueilla, joille vapaa-ajanasunnon käyttötarkoitusta ei ole osoitettu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ja mikäli seuraavat ehdot täyttyvät:

- Rantarakennuspaikan pinta-ala on vähintään 3 000 m² ja rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai vastaavaan järjestelmään, josta ei johdeta jätevesiä maastoon tai rantarakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m² ja rakennuspaikan jätevesienkäsittelyjärjestelmä täyttää lainsäädännön sekä rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset.
- Muualla kuin rantavyöhykkeellä, rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2 000 m² kun rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon tai vastaavaan järjestelmään, josta ei johdeta jätevesiä maastoon tai rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 3 000 m² ja rakennuspaikan jätevesienkäsittelyjärjestelmä täyttää lainsäädännön sekä rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset
- Rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys.
- Muutos- ja korjaustyöt ja käyttötarkoituksen muutos toteutetaan siten, että rakennus täyttää pysyvältä asunnolta edellytykset olennaiset tekniset vaatimukset.
- Rakennuspaikan tulee tukeutua olevaan kyläasutukseen ja sen läheisyydessä tulee entuudestaan sijaita useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja
- Rakennuspaikalla noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennusoikeuden, rakennusten rantaviivaetäisyyksien sekä rantamaiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta.

Laki:

Rakentamislaki 18 § Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta / MRL 129 a § Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

III. RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

10 § Rakennuspaikan pinta-ala

Kaavoitettujen alueiden ulkopuolella uuden rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä, kuitenkin vähintään 3 000 m².

Milloin rakentamisella ei vaikeuteta kaavoitusta ja rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon tai vastaavaan järjestelmään, josta ei johdeta jätevesiä maastoon, asumiskäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alaksi riittää 2 000 m².

Eläinten pitoon tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla riittävän suuri ja tarkoitukseen sopiva ja paikalle tulee osoittaa riittävät ulkotarha- ja laidunalueet. 1–3 hevosen tallin tai muun vastaavan eläinsuojarakennuksen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10 000 m². mikäli sille sijoitetaan hevostalli tai muu vastaava eläinsuojarakennus. Useamman kuin kolmen hevosen eläinsuojan rakennuspaikan vaatima vähimmäiskoko arvioidaan tapauskohtaisesti. Eläinsuoja, lantala, maneesi, ratsastuskenttä, ulkotarha ja muu eläinten pitoon liittyvä rakennus tulee sijoittaa riittävän etäälle naapurin asuinrakennuksesta ja oleskelupihasta.

Muuhun käyttöön tarkoitetun uuden rakennuspaikan pinta-alan riittävyys arvioidaan tapauskohtaisesti.

Ohje:

Rakennuspaikan valintaan kannattaa kiinnittää riittävästi huomiota. Asemakaava-alueen ulkopuolella tulee rakentamista koskevissa suunnitelmissa osoittaa, että rakennuspaikalle on tieyhteys. Rakennuspaikan on oltava riittävän suuri ja soveltuva vedenhankintaan, jätevesien käsittelyyn sekä tarvittavalle rakennusmäärälle pihajärjestelyineen. Rakennuspaikalla on oltava mahdollista huomioida riittävät etäisyydet tiealueisiin, johtolinjoihin ja rakennuspaikan rajoihin.

Laki:

Rakentamislaki 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

MRL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

MRL 116 § Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset

MRL 120 § Rakentamista koskeva suunnitelma

MRL 135 § Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

MRL 136 § Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

11 § Rakentamisen määrä

Muulla kuin ranta-alueilla tai asemakaava-alueilla

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m².

Asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennusta matalampia asumiseen liittyviä talousrakennuksia. Rakentamiseen osoitetusta kerrosalasta voidaan käyttää enintään 50 % rakennuspaikalle sijoitettavia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työskentely- ja teollisuustiloja varten.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on kerrosalasta, asuinrakennusten lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen sen toimintaa tukevia rakennuksia.

Muulle kuin asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia.

Ranta-alueet

Loma-asumiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 m².

Vakituiseen asumiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuin- tai lomarakennuksen, joka saa olla yksi- tai kaksiasuntoinen sekä talousrakennuksia.

Ranta-alueella lomarakennuksen yhteyteen voidaan rakentaa katettua terassia siten, että katettu kokonaispinta-ala on korkeintaan 140 m². Saunaan ja talousrakennukseen voidaan rakentaa katettua terassia siten, ettei rakennuksen katettu pinta-ala ylitä 40 m².

Kun rakennuspaikan pinta-ala on yli 5 000 m², rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 40 m² ja katettu kokonaispinta-ala enintään 60 m².

Lomarakennuksen ja saunan tai vaihtoehtoisesti lomarakennuksen ja talousrakennuksen kerrosalat saa erityisestä syystä rakentaa myös yhteen samaan kokonaisuuteen.

Ohje:

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. Kerrosalaan kuuluviin tiloihin lasketaan kaikki vähintään 160 cm korkeat tilat.

IV. RAKENTAMISEN ERITYISPIIRTEITÄ HATTULASSA

12 § Rakentaminen ranta-alueilla

Hattulassa on ranta-alueita Vanajavedellä, Hattulanselältä Vanajanselälle ulottuvalla vesialueella, Lehijärvellä, Takajärvellä, Renkajärvellä sekä useammilla pienemmillä järvilla. Jokaisella vesialueella on omat ominaispiirteensä, jotka tulee huomioida rakentamisessa. Rantamaisema vaihtelee avoimesta viljelymaisemasta aina rikkonaiseen metsämaisemaan.

Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen rantamaiseman ominaispiirteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudet rakennuspaikat on sijoitettava rantamaisemaa kunnioittaen siten, että vältetään yhtenäisen rakentamattoman rantamaiseman pirstomista. Riittävä rantaviivan pituus arvioidaan rakennuspaikkakohtaisesti.

Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rannan puusto tulee pyrkiä säilyttämään.

Vakinaiseen asumiseen käytettävän uuden rakennuksen sekä siihen liittyvien uusien talousrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m.

Lomarakennuksen, vierasmajan ja talousrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi. Etäisyyden rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 m.

Mikäli kerrosalat rakennetaan yhteen samaan kokonaisuuteen, etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m huomioiden rakennuspaikan maaston muodot ja peitteisyys.

Alle 10 m etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Ohje:

Tulvavesiraja vaihtelee vesistöittäin. Rakennusvalvonta neuvoo riittävästä rakennuskorkeudesta.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta mitataan rakennuksen reunasta keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan.

Rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Jos kaavaa ei ole, on mahdollista hakea poikkeamislupaa.

Laki:

MRL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Ruoppaaminen ja rantaviivan muuttaminen: Vesilaki

13 § Rakentaminen arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ja maisema-alueilla

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaissa rakennetuissa kulttuuriympäristöissä ja maisema-alueilla edellytetään, että rakentaminen sopeutetaan alueen kulttuuriympäristöön. Olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata niiden ominaispiirteet huomioiden.

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaissa rakennetuissa kulttuuriympäristöissä ja maisema-alueilla rakentajalla on velvollisuus ottaa selvää alueen arvoista ja ominaispiirteistä ja ottaa ne huomioon suunnittelussa. Alueet on esitetty liitekartalla.

Rakennusten sijoittamisessa tulee huomioida arvokkaiden viljelymaisemien ja rantamaisemien säilyminen. Uudet rakennuspaikat on sijoitettava siten, että vältetään yhtenäisen rakentamattoman maiseman pirstomista. Rakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti täydentämällä olevaa rakennuskantaa ja rakentamalla ensisijaisesti olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntuun. On tärkeää, että maisemaa rajaavat metsät sekä maisemaa ryhmittävät puukujanteet ja maisemapuut säilyvät. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tai olevien rakennusten yhteyteen tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen sijaintiin, kokoon, korkeusasemaan, muotoon, ikkunoiden muotoon ja kokoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

Liitekartat:

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Ohje:

Kulttuuriympäristöön kuuluvat myös muinaisjäännökset. Muinaisjäännökset ovat lailla rauhoitettuja ympäristöarvoja, jotka voivat rajoittaa tai estää maankäyttöä. Maankäytön suunnitteleminen niiden välittömään läheisyyteen saattaa edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakentamista. Riittävän etäisyyden arvioi tapauskohtaisesti museoviranomainen.

Hattulassa sijaitsee myös runsaasti historiallisia kylätontteja. Osa kylätontteista on muinaisjäännösrekisterissä, mutta kaikista rekisteröintiä ei ole tehty. Kylätonttien rajaus ja mahdolliset rajoitukset rakentamiselle tulee selvittää tarvittaessa ennen rakentamista.

Laki:

Rakentamislaki 5 § Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

Rakentamislaki 44 § Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella

Rakentamislaki 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

MRL 117 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

MRL 118 § Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

Linkit:

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja muinaisjäännösrekisteri:
www.kyppi.fi

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema-alueet:
www.hameenliitto.fi → Maakuntakaavoitus

14 § Rakentaminen harjuilla ja kallioalueilla

Hattulassa on useita geologisesti arvokkaita harju-, kallio- ja moreenimuodostumia. Ne rajaavat maisemaa ja/tai ovat maisemassa kauas erottuvia. Rakennusten sijoittamisessa tulee huomioida erityisesti arvokkaiden harjumaisemien säilyminen. Uusi rakentaminen on sijoitettava esisijaisesti olemassa olevien rakennusten yhteyteen siten, että vältetään yhtenäisen rakentamattoman harjumaiseman pirstomista. Rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota erityisesti rakennuksen sopeutumiseen harjumaisemaan kokonsa ja värityksensä puolesta.

Liitekartat:
Arvokkaat geologiset muodostumat

Laki:
Rakentamislaki 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

15 § Luonnon huomioiminen

Hattulassa on useita Natura2000-verkoston kuuluvia suojelualueita, yksityisen ja valtion mailla olevia luonnonsuojelualueita, perinnemaisemia ja lintujensuojelualueita, joilla luontoarvojen säilyminen on erityisen tärkeää. Rakentaminen pyritään ohjaamaan näiden alueiden ulkopuolelle. Arvokkaat luontokohteet on esitetty liitekartalla.

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rakennuspaikan luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita ja yksittäispuita. Rakennettaessa on vaalittava luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Rakentaminen ei saa tuhota luonnonsuojelulain suojaamia tai muutoin arvokkaita luontokohteita, uhanalaisia lajeja tai luontotyyppejä.

Liitekartat:
Natura2000-verkoston kuuluvat suojelualueet (erityisten suojelutoimien alueet SAC ja luonnonvaraisten lintujen erityiset suojelualueet SPA)
Yksityismaiden luonnonsuojelualueet (YSA) ja valtion mailla olevat luonnonsuojelualueet
Arvokkaat luontotyytit ja luonnonsuojelualueet
Arvokkaat perinnemaisemat
Lintujensuojelualueet

Laki:
Rakentamislaki 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

16 § Rakentaminen pohjavesialueella

Hattulassa sijaitsee useita vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita. On tärkeää tietää pohjavesialueiden sijainti ennen rakentamiseen ryhtymistä, jotta ei aiheuteta muutoksia pohjaveden laatuun.

Hattulan kunnan alueella sijaitsevat pohjavesialueet: Palsarinkangas, Linnokangas, Hurttala, Tenhola, Kerälänharju, Parola, Hakinharju, Könnölä, Vinjalammiharju, Ruokolahdenharju, Rimmilä, Renko, Tyrväntö ja Viiala.

Jos on odotettavissa, että rakentaminen voi aiheuttaa haitallisia muutoksia pohjaveden virtauksessa tai pohjavedessä on rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitettävä muutosten vaikutukset. Haettaessa lupaa rakentamiseen pohjavesialueilla lupa-asiakirjoihin on tarvittaessa liitettävä asian-tuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

Tehtäessä maanrakennustöitä pohjavesialueilla, erityistä huomiota on kiinnitettävä pohjaveden suojeluun.

Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jäätävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on täyttöainesten oltava täyttöön soveltuvia puhtaita, kiviperäisiä maa-aineksia. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaan puhtaudesta.

Muiden kuin teollisuustonttien sekä muihin niihin verrattavien tonttien liikenne- ja varastoalueiden pintarakenteiden tulee olla vettä läpäisemättömiä. Alueilla syntyvät hulevedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta alueella mahdollisesti olevaan hulevesiverkostoon ja edelleen maastoon pohjavesialueen ulkopuolelle. Purkupaikka tulee merkitä mahdollisten vahinkojen torjuntatoimien helpottamiseksi.

Pysyvät öljy- ja polttonestesäiliöt sekä muut vaarallisten kemikaalien säiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maan päälle suoja-altaisiin, jotka estävät valumat maastoon säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä.

Liitekartat:
Pohjavesialueet

Ohje:
Rakennusvalvonta neuvoo pohjavesialueiden rajauksissa ja pohjaveden tarvittavassa huomioidmisessa.

Laki:
Pohjaveden pilaamiskielto: Ympäristönsuojelulaki

Linkit:
Pohjavesialueiden rajaukset: www.vesi.fi

17 § Puolustusvoimien alueiden huomioiminen

Parolan varuskunta-alueella harjoitusalueineen on suuri merkitys Hattulan kunnalle. Lähtökohtana on, että puolustusvoimien toimintamahdollisuudet alueella turvataan.

Rakennettaessa lähelle puolustusvoimien alueita on huomioitava, että puolustusvoimien toiminta aiheuttaa vaikutuksia ja rajoituksia ympäristöönsä. Rakentamista alueiden läheisyyteen voidaan tarvittaessa rajoittaa tai ohjata puolustusvoimien toimintavalmiudesta ja turvallisuusriskien kulumista johtuen.

Rakennettaessa Hattulaan on huomioitava, että puolustusvoimien alueet aiheuttavat ympäristöönsä melua, joka voi kantautua kauas ja joka ei ole säännöllistä tai ennakoitavissa.

Laki:

Rakentamislaki 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

18 § Valtatie 3:n ja pääradan ympäristön huomioiminen

Rakennettaessa lähelle Valtatie 3:sta tai päärataa on huomioitava liikenneväylien kehittämisen tarpeet, kasvavat liikennemäärät ja niistä aiheutuvat melu- ja värinävaikutukset.

Rakentamista Valtatie 3: ja pääradan läheisyyteen voidaan tarvittaessa rajoittaa tai ohjata liikenneväylien kehittämistarpeista, liikenneturvallisuusriskien kulumista, liikennemelusta tai värinästä johtuen. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa edellyttää rakennusluvan hakemisen yhteydessä melu- tai värinäselvityksen hankkimista sekä selvitystä siitä, miten vaadittava rakenteiden äänen- ja värinäneristävyys saavutetaan.

Laki:

Rakentamislaki 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

Rakentaminen maanteiden läheisyyteen: Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

Rakentaminen radan läheisyyteen: Ratalaki

19 § Suunnittelutarvealueet

Hattulan kunnan suunnittelutarvealueet on esitetty liitekartalla. Suunnittelutarvealueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, edellytetään suunnittelutarveratkaisua.

Suunnittelutarvealueisiin kuuluvat:

- Valtatien 3, Kalvolantien ja Pälkäneentien lähialueet
- Rautatien lähialueet
- Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet
- Natura2000-verkoston kuuluvat suojelualueet (erityisten suojelutoimien alueet SAC ja luonnonvaraisten lintujen erityiset suojelualueet SPA)
- Yksityismaiden luonnonsuojelualueet (YSA) ja valtion mailla olevat luonnonsuojelualueet

Liitekartat:

Suunnittelutarvealueet

+

Ohje:

Suunnittelutarvealueita ovat alueet, joille ei ole laadittu asemakaavaa tai yleiskaavaa, ja joilla on tarvetta arvioida:

- haittaako suunniteltu rakentaminen tulevaa kaavoitusta
- haittaako suunniteltu rakentaminen teiden, johtojen ja putkien sijoittamista ja rakentamista
- onko rakentaminen maisemaan sopivaa
- vaikeuttaako rakentaminen luontoarvojen säilymistä
- vaikeuttaako rakentaminen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä
- vaikeuttaako rakentaminen yleisiin virkistysalueisiin ja virkistysmahdollisuuksiin
- onko rakentamisella haitallisia ympäristövaikutuksia

Suunnittelutarveratkaisua tehtäessä arvioidaan tapauskohtaisesti, tarvitaanko alueelle laatia asemakaava tai yleiskaava, vai onko hanke mahdollista toteuttaa yksittäisellä rakennusluvalla.

Rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Jos kaavaa ei ole, on mahdollista hakea poikkeamislupaa.

Laki:

Ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista 465/2014

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta 1009/2017

Sosiaali- ja terveysministeriön asetus ionisoivasta säteilystä

V. RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN JA ELINKAARI

20 § Rakennuksen korkeusasema

Tontin maanpinnan huomattava muokkaaminen rakennuksen sovittamiseksi paikalle ei ole sallittua ilman erityistä syytä. Rakennus pitää rinteisellä rakennuspaikalla suunnitella ja sijoittaa niin, että vältetään turhilta leikkauksilta ja täytöiltä eikä tarpeettomasti muuteta tontin alkuperäisiä pinnan muotoja.

Rakennuksen korkeusasema on sopeutettava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun yhdyskuntatekniikkaan. Rakennuksen perustamis- syvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotus- korkeus, pohjaveden korkeus, vesistöjen tulvariski sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Ranta-alueen läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon alin suositeltava rakentamiskor- keus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita.

Laki:

Rakentamislaki 44 § Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella

Rakentamislaki 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

MRL 135 § Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

MRL 136 § Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

Linkit:

Ympäristöopas 2014 ”Tulviin varautuminen rakentamisessa”. Suomen ympäristökeskus, Ilma- tieteen laitos, Ympäristöministeriö, Maa- ja metsätalousministeriö.

Ajankohtainen tulvatilanne: www.vesi.fi

21 § Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Rakennus, sen perustus- tai kellarirakenteet sekä katokset, parvekkeet, räystäät, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat saa ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn ton- tin sisäisen rakennusalan rajan yli erityisestä perustellusta syystä rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan edellyttäen, että ylitys ei aiheuta haittaa ympäristölle tai naapurille tai vaaranna turvallisuutta.

22 § Rakennuksen kunnossapito, korjaaminen ja purkaminen

Rakennus ympäristöineen tulee jatkuvasti pitää sellaisessa kunnossa, että siitä ei aiheudu vaaraa tai haittaa rakennuksen käyttäjille tai ohikulkijoille tai heidän terveydelleen. Rakennuksen julkisivut ja piha-alueet on pidettävä siisteinä siten, että ne eivät rumenna ympäristöä ja sopeutuvat ympä- röivän alueen maankäyttöön.

Rakennukset, niiden julkisivut ja ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä rakennelmat ja tek- niset laitteet on pidettävä kunnossa niin, etteivät ne rumenna ympäristöä tai aiheuta vaaraa. Ilkival- lan aiheuttamat vahingot on poistettava tai korjattava välittömästi.

Käyttämättömät rakennukset on suojattava niin, etteivät asiattomat pääse niihin sisälle. Käytöstä poistetut kaivot ja muut vaaralliset rakennelmat on purettava, käsiteltävä tai peitettävä niin, ettei niistä aiheudu vaaraa.

Purkamisen aikana on huolehdittava paloturvallisuudesta sekä ehkäistävä purkamisesta aiheutuva melu- ja pölyhaittaa. Tontti on siistittävä purkutöiden loputtua.

Rakennuksen korjaamisen tai purkamisen yhteydessä likaantunut tai vahingoittunut katu- tai muu yleinen alue on ennallistettava välittömästi.

Ohje:

Rakennusta kannattaa ylläpitää, huoltaa ja korjata säännöllisesti sen kunnon, käyttöominaisuuksien ja arvon säilyttämiseksi. Rakennusten kunnossapito ja korjaaminen edesauttavat ympäristön turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Rakennuksista huolehtiminen viestittää ulkopuolisille, että Hattulassa halutaan huolehtia olemassa olevista rakennuksista ja arvostetaan siisteyttä, viihtyisyyttä ja rakennetun ympäristön arvoja.

Kunnossapito edellyttää, että rakennuksen kuntoa seurataan jatkuvasti ja korjaustarpeet selvitetään. Korjattaessa pyritään siihen, että rakennuksen laatu säilyy tai paranee esim. energiatehokkuutta parantamalla.

Rakennusten korjaamisessa tulee säilyttää rakennuksen mahdolliset kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet. Korjaamista suunniteltaessa kannattaa tutustua rakennuksen ominaisuuksiin ja erityispiirteisiin. Jokaisessa rakennuksessa on oman aikansa rakennustapojen, tyylikausien ja rakentamissäännösten mukaisia ominaisuuksia ja erityispiirteitä. Se, että rakennuskannassa säilyy ajallista kerrostumaa, on rakennusperinnön kannalta arvokasta.

Laki:

Rakentamislaki 5 § Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

Rakentamislaki 16 § Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Rakentamislaki 139 § / MRL 117 i § Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Rakentamislaki 12 § / MRL 118 § Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

Rakentamislaki 140 § / MRL 166 § Rakennuksen kunnossapito

Rakentamislaki 141 § Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti

Rakentamislaki 144 § Keskenäisen rakennustyö ja 145 § hylätty rakennus / MRL 170 § Keskenäisen rakennustyö tai hylätty rakennus

Rakentamislaki 55 § / MRL 127 § Rakennuksen purkamislupa

Rakentamislaki 56 § /MRL 139 § Purkamisluvan edellytykset

MRL 154 § Rakennuksen purkamisen järjestäminen

MRA 55 § Ekologiset näkökohdat rakentamisessa

VI. TONTIN JÄRJESTELYT

23 § Tontin suunnittelu

Pihamaata rakennettaessa on huomioitava, että siitä tulee rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, liikkumisesteetön ja viihtyisä ja ettei se tuota haittaa naapureille tai rumenna ympäristöä.

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

Ohje:

Viihtyisän pihamaan suunnittelussa lähtökohtana ovat olemassa olevat maaston muodot ja kasvillisuus. Oleskelu- ja pysäköintialueita on luontevaa rajata rakennuksin, aidoin ja kasvillisuudella.

Toimivalla pihalla on varattu riittävästi alueita oleskeluun, sade- ja pintavesien imeytykseen, liikennejärjestelyihin, autojen säilytykseen ja jätteiden käsittelyyn.

Laki

Rakentamislaki 44 § Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella

Rakentamislaki 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

Rakentamislaki 125 § / MRL 155 § Leikkipaikat ja oleskelualueet

Rakentamislaki 142 § / MRL 167 § Ympäristöhoito

Postilaki

Viestintäviraston määräys postilaatikkojen sijoittelusta (61/2011)

24 § Osoitmerkintä

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä selkeästi havaittavissa oleva osoitmerkintä ja se on pidettävä kunnossa. Numeron korkeuden tulee olla vähintään 10 cm ja sen asennuskorkeus maasta noin 2 m. Osoitenumeron tulee selkeästi erottua taustasta.

Milloin rakennuspaikka ei ulotu katuun tai muuhun liikenneväylään tai sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero on lisäksi sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Osoitenumeron tulee näkyä rakennuksen sille sivulle, jolta rakennuspaikalle on ajoneuvoliittymä. Osoitenumerointi on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

Laki:

MRA 84 § Osoitmerkintä

25 § Kiinteistön puiden kunnan valvonta

Tontin omistajan tai haltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa. Mikäli puu on ympäristölle vaarallinen, tontin omistajan tai haltijan on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin.

Puita ei tule kaataa lintujen pesimäaikana 1.4.–31.7. muusta kuin pakottavasta syystä. Ennen kaatamista on alue tarkastettava lintujen pesinnän kannalta.

Laki:

Puiden kaataminen: Rakentamislaki 53 § / MRL 128 § Maisematyöluva

26 § Tontilla tapahtuva säilyttäminen ja varastointi

Säilytys ja varastointi rakennuspaikoilla on järjestettävä siten, etteivät ne alueen käyttötarkoitus huomioon ottaen aiheuta häiriötä, vaikuta haitallisesti maisemakuvaan, aiheuta haittaa ympäristölle tai terveydelle eikä vaaranna paloturvallisuutta. Tonttia tai sen ympäristöä ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan tai paloturvallisuutta vaarantavaan ajoneuvojen, koneiden, laitteiden, polttopuiden tai muiden vastaavien aineiden ja esineiden säilytykseen tai varastointiin. Ajoneuvot tulee säilyttää tontilla asemapiirroksessa osoitetuilla paikoilla.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden ja -katosten ympärille on istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä teollisuus- ja varastotonttien ulkovarastoalueet aidattaviksi, istutettavalla tai rakenteellisella aidalla.

Laki:

Rakentamislaki 142 § / MRL 167 § Ympäristöhoito

Rakentamislaki 143 § / MRL 169 § Ulkovarastointi

27 § Aitaaminen

Rakennettavan aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöönsä.

Istutettava aita tulee istuttaa niin etäälle tontin rajasta, että sen oksista tai juurista ei aiheudu haittaa naapureille tai liikenteelle, kuitenkin vähintään 0,5 m etäisyydelle rajasta. Istutettava aita ei saa kasvaa niin korkeaksi tai leveäksi, että siitä aiheutuu merkittävää haittaa naapurille, liikenteelle, katujen kunnossapidolle tai alueen käytölle. Kunnalla on oikeus poistaa haittaavat kasvustot tontin omistajan tai haltijan kustannuksella.

Kukin huolehtii oman rakennuspaikkansa aidoista. Rakennuspaikkojen rajalla sijaitsevan aidan toteuttamisesta ja kunnossapidosta huolehtivat rajanaapurit yhdessä, mikäli vastuusta ei ole muuta sovittu. Tarvittaessa huolehtimisvastuusta päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Laki:

Rakentamislaki 53 § / MRL 128 § Maisematyöluva

MRL 168 § Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos

MRA 82 § Aidan rakentaminen

Laki eräistä naapuruussuhteista

Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

28 § Pihamaan korkeusasema, tukimuurit ja pengerrykset

Piha-alueen tasaaminen on ensisijaisesti tehtävä luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla.

Luiskaaminen ja pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja hulevedet valu naapuritontin puolelle eikä katu, puisto- tai muulle yleiselle alueelle. Tukimuurin

sijoittaminen naapurin rajalle edellyttää naapurin omistajan tai haltijan suostumusta. Ilman naapurin suostumusta tukimuuri tulee sijoittaa omalle tontille siten, että tukimuurin korkeus jää rajalta katsottuna linjan 1:3 alapuolelle. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuuri naapurin rajaan kiinni, vaikka tämä ei ole antanut suostumustaan, tai osin yleisen alueen puolelle.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen ja rajanaapurin suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3.

Ohje:

Maanpinnan korottaminen ja maaston muotoilu aiheuttavat puun juuristolle veden- ja hapensaanti ongelmia. Puulajien sietokyky maanpinnan korottamiseen vaihtelee. Syväjuuriset puut kestävät täyttöä kohtalaisesti, mutta pintajuuriset puut huonosti (koivu ja kuusi).

Maaston muokkaaminen muuttaa maaperän rakennetta ja pohjaveden luontaista liikkumista. Pintavesien kulku voi katketa, jolloin alapuolinen maasto saattaa kuivua ja sen kasvupaikkatyyppi muuttua.

Haitallisilta vaikutuksilta voidaan välttyä ja kustannuksissa säästetään, kun rakennus suunnitellaan maastoa myötäilevästi.

Laki:

Rakentamislaki 44 § Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella

Rakentamislaki 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

MRL 116 § Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset

Rakentamislaki 53 § / MRL 128 § Maisematyö lupa

MRL 165 § Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen

MRL 168 § Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos

29 § Tontin liikennejärjestelyt

Tontin ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa. Autoille on järjestettävä kääntämismahdollisuus omalla tontilla.

Tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän. Tämän lisäksi tontilla saa olla yksi ajoneuvokäyttöön soveltumaton jalankulkuliittymä. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 m ja muilla alueilla enintään 8 m. Kadun ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä ja esteetön näkemäalue molempiin suuntiin. Pituuskaltevuudeltaan ajoneuvoliittymä ei saa olla jyrkempi kuin 1:8, mikäli se olosuhteiden puolesta on mahdollista. Tonttoliittymä rajataan päällystetystä, reunakivellä varustetusta katualueesta madalletulla reunakiveyksellä.

Tontin omistajalle tai haltijalle kuuluu kadun peruskorjauksen yhteydessä myös liittymän rummun uusiminen, mikäli vanha rumpu ei ole tarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Liittymä ei saa tukkia kadun sivuojien vedenvirtausta. Rummun tulee olla halkaisijaltaan vähintään 300 mm. Valtaojien ja niiden sivuhaarojen rumpukoon mitoitus tulee tehdä asiantuntevan suunnittelijan laatiman mitoituksen mukaan.

Ohje:

Maantielle rakennettavista liittymistä päättää tienpitoviranomainen. Uuden liittymän rakentamiseen on saatava asemakaava-alueiden katuverkossa lupa ja maanteillä tienpitoviranomaisen lupa.

Laki:

Rakentamislaki 138 § / MRL 165 § Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen

Rakentamislaki 142 § / MRL 167 § Ympäristönhoito

Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

30 § Autopaikkojen järjestäminen

Autopaikkoja pitää osoittaa seuraavasti, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty:

1 autopaikka liike- ja toimistorakennusten 50 m² kerrosalaa kohti

1 autopaikka kerrostaloasuntoa kohti, muutoin 2 autopaikkaa asuntoa kohti

1 autopaikka yleisten rakennusten 100 m² kerrosalaa kohti

1 autopaikka teollisuuslaitoksen kahta työntekijää kohti

vähintään 1 vierasautopaikka rivitalotonttia ja 2 vierasautopaikkaa kerrostalotonttia kohden

Polkupyöräpaikkoja pitää osoittaa seuraavasti, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty:

1 pyöräpaikka liike-, toimisto ja yleisten rakennusten 50 m² kerrosalaa kohti

1 pyöräpaikka kerrostaloasuntoa kohti, muutoin 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohti

1 pyöräpaikka teollisuuslaitoksen kolmea työntekijää kohti

kouluilla ja oppilaitoksilla 0,6 paikkaa/oppilas ja 0,4 paikkaa/työntekijä

Laki:

Rakentamislaki 125 § / MRL 155 § Leikkipaikat ja oleskelualueet

Rakentamislaki 126 § Ajoneuvopaikkojen järjestäminen / MRL 156 § Autopaikkojen järjestäminen

Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

Pelastuslaki

31 § Energiantuotanto rakennuspaikoilla

Kiinteistöjen lämmityskattilassa tai muussa tulipesässä ei saa polttaa sellaista polttoainetta, josta aiheutuu haittaa naapureille tai ympäristölle.

Rakennuksen savupiipun korkeus on suunniteltava siten, että savu- ja poistokaasujen leviäminen ympäristöön ei aiheuta haittaa tai vahinkoa naapurikiinteistöille tai sen asukkaille.

Kahden eri kiinteistön alueella sijaitsevan energiakaivon keskinäisen vähimmäisetäisyyden tulee olla 15 m, jotta vierekkäiset reiät eivät vaikuta vähentävästi yhdestä reiästä saatavaan energiamäärään tai aiheuta maaperän routimista. Reikää ei tule porata ilman naapurin suostumusta 7,5 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Energiakaivon minimietäisyyden rakennuksista, viemäreistä, vesijohdoista ja kaukolämpöputkista tulee olla vähintään 3 m.

Liuosputkistoissa käytettävän lämmönsiirtoaineen on oltava vaaratonta ympäristölle ja terveydelle. Pintavesien pääsy pohjaveteen on estettävä tiivistämällä putkien läpiviennit. Lupakäsittelyn yhteydessä on erikseen selvitettävä käytettävän nesteen laatu sekä tiivisteiden soveltuvuus.

Laki:

Vesistöön asennettavat lämpökeräysputkistot: Vesilaki.

VII. YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

32 § Jätehuolto

Jätteiden keräysvälineitä ei saa sijoittaa katu- tai muulle yleiselle alueelle. Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset sekä kompostit on sijoitettava tontille siten, etteivät ne vaaranna paloturvallisuutta, aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistön asukkaille eikä naapureille tai rumenna ympäristöä.

Ohje:

Jätelautakunta Kolmenkierron alueen jätehuoltomääräyksissä on tarkat määräykset mm. keräysvälineiden sijoittamisesta, jätetiloista ja suojauksesta. Tarvittaessa nämä tilat ja rakennelmat on aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi. Jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat tulee järjestää jo rakentamisen yhteydessä.

Laki:

Rakentamislaki 127 § / MRL 157 § Jätehuolto

MRA 56 § Jätehuoltotilojen järjestäminen

Jätelaki

Jätelautakunta Kolmenkierron alueen jätehuoltomääräykset

Ympäristönsuojelulaki

33 § Hulevesien hallinta

Mikäli kiinteistö ei ole rakennetun hulevesiverkoston vaikutuspiirissä, on sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi imeytettävä omalla kiinteistöllä. Sadevesien johtamiseen ympäröivään maastoon tontin ulkopuolelle on hankittava maanomistajan suostumus. Tien ja kadun kuivatusjärjestelmään johtaminen edellyttää tien- tai kadunpitäjän suostumusta. Hulevesiä ei saa myöskään johtaa katu- tai muulle yleiselle alueelle ilman kunnan suostumusta.

Sade- ja sulamisvesiä eikä perustusten kuivatusvesiä saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon.

Hulevesien hallinnan edistämiseksi pihoiden tulee suosia vettä hyvin läpäiseviä materiaaleja ja tiiviillä materiaalilla päällystettyjä piha-alueita tulee rakentaa mahdollisimman vähän. Mikäli kiinteistöllä on huomattavan suuria rakennuksia tai laajoja veden imeytymisen estävällä pinnoitteella pinnoitettuja piha-alueita, on sade- ja pintavesien johtamiseen ja mahdolliseen viivyttämiseen kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asemakaava-alueella tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää hulevesisuunnitelma.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen sade- ja pintavesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden johdosta on tarpeellista.

Muiden kuin omakotikiinteistöjen liikenne- ja varastoalueiden pintarakenteiden tulee olla vettä läpäisemättömiä. Alueilla syntyvät hulevedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta alueella mahdollisesti olevaan hulevesiverkostoon ja edelleen maastoon pohjavesialueen ulkopuolelle. Purkupaikka tulee merkitä mahdollisten vahinkojen torjuntatoimien helpottamiseksi.

Ohje:

Ilmastonmuutoksen vuoksi on hyvä kiinnittää entistä enemmän huomiota sade- ja sulamisvesien käsittelyyn. Hulevesien imeyttämiseen ja hidastamiseen kannattaa hyödyntää rakennuspaikan maastonmuotoja ja maaperän olosuhteita sekä luontaisia veden kulkeutumisyliä. Lähellä kohtana suunnittelussa on, että hulevedet ohjataan pois päin rakennuksen perustuksista eikä niitä ohjata rajan yli naapurin puolelle eikä suoraan kadulle.

Huleveden imeyttämisen suunnittelulla voidaan parantaa lumien sulamisvesien imeytymistä ja pihamaan kuivana pysymistä sekä edistää pohjaveden pinnan korkeustason säilymistä.

Laki:

103 a-o § Hulevesiä koskevat erityiset säännökset

Rakentamislaki 138 § / MRL 165 § Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen

Ojitus: Vesilaki

34 § Lumen varastointi

Lumi on varastoitava tontille tai kuljetettava pois sallitulle alueelle. Asemapiirroksessa pitää esittää tontilla lumitilan vaatima alue. Lumen varastoinnista ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille.

Ohje:

Pihan suunnittelussa kannattaa huomioida myös tulevat lumityöt: toimivalla pihalla lumet on helppo kolata pois kulkuväyliltä, niiden säilyttämiseen on riittävästi tilaa eikä niiden sulamisesta aiheudu haittaa itselle tai naapureille.

VIII. JULKINEN ULKOTILA

35 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet

Siirrettäviä myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteita ei saa sijoittaa siten, että ne vaarantavat turvallisuutta, muodostavat liikuntaesteiden, haittaavat kadun tai yleisen alueen käyttämistä, kunnossa- ja puhtaanapitoa, pelastustoimia tai pysäköintiä. Mainostelineet on poistettava kadulta tai yleiseltä alueelta liikkeen aukioloajan päättyessä.

Mainosvalolaitteen tuottaman valon määrän ja laitteen pintakirkkauden tulee soveltua muihin alueen mainoksiin ja lähiympäristöön. Valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne eivät tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen viihtyisyyttä, asumista tai liikennettä.

36 § Johdot, rakennelmat ja laitteet sekä niiden sijoittaminen

Katu- tai muulle yleiselle alueelle sijoitettavien rakennelmien ja laitteiden koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava siten, etteivät ne haittaa kadun kunnossa- ja puhtaanapitoa, turvallisuutta, pelastustoimia tai pysäköintiä, tai aiheuta muuta haittaa ja sopivat kunkin alueen kaupunkikuvaan.

Kadunpidon järjestämiseksi asianomaisen johtojen omistajan tai haltijan tulee toimittaa kadunpitäjälle tarpeelliset sijaintitiedot katu- tai muulle yleiselle alueelle sijoitetuista tai sijoitettavista johdoista, laitteista tai rakennelmista.

Maan alle sijoitettavat sähkö-, tele-, ohjaus- yms. kaapelit ja johdot tulee asettaa suojaputkiin. Jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksiin tai katualueen reunan siten, että haitta kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle on mahdollisimman vähäinen. Johtojen, rakennelmien ja laitteiden kunnossapito kuuluu laitteen omistajalle.

Kunnan hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan johtojen sijoittamiseen tai merkittävien julkisen tilan kalusteiden sijoittamiseen on haettava lupa.

Laki:

Rakennelmien, laitteiden ja kaapeleiden sijoittaminen tiealueelle: Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

Telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittaminen: Laki sähköisen viestinnän palveluista

IX. TYÖMAAN JÄRJESTELYT

37 § Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen

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

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, tai kohtuutonta haittaa liikenteelle, ympäristölle tai terveydelle. Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti.

Laki:

Rakentamislaki 76 § Lupamääräykset

MRA 83 § Rakennustyön haittojen välttäminen

38 § Kadun tai yleisen alueen käyttäminen

Kunta voi myöntää hakemuksesta työmaata ja sen huoltotiloja varten oikeuden käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon, ajoneuvo- ja erityisesti jalankulkuliikenteen turvallisuudesta järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Kunnan hallitsemalla katualueella tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen sekä joihtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on haettava kunnan lupa.

Suoritettaessa rakennustöitä käytössä olevassa rakennuksessa, on huolehdittava siitä, että kohteen palo- ja henkilöturvallisuus ei heikkene. Tarvittaessa on ryhdyttävä toimenpiteisiin tilapäisten turvallisuusjärjestelyjen toteuttamiseksi.

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

Laki:

Rakentamislaki 76 § Lupamääräykset

MRA 83 § Rakennustyön haittojen välttäminen

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta

39 § Työmaataulu

Vähintään kolme kuukautta kestäväälle rakennustyömaalle on pystytettävä työmaataulu taikka -kyltti, josta ilmenevät työn kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta.

Laki:

MRL 133 § Kuuleminen ja lausunnot

MRA 65 § Naapurien kuuleminen