



LUODON KUNTA

RAKENNUSJÄRJESTYS 2018 (käännös)

Työryhmän ehdotus 28.03 2018

Hyväksytty teknisten palveluiden lautakunnassa 10.04 2018, § 39

Hyväksytty kunnanhallituksessa 14.05 2018, § 113

Hyväksytty kunnanhallituksessa 27.8.2018 § 177 (täydennetty)

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.8.2018 § 53

Astui voimaan 5. lokakuuta 2018

Sisältö

1	YLEISTÄ TIETOA RAKENNUSJÄRJESTYKSESTÄ	4
1.1	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE	4
1.2	RAKENNUSVALVONNAN ORGANISAATION KUVAAMINEN	4
2	RAKENNUSTAPAOHJEET JA YMPÄRISTÖN HOITO	4
2.1	HYVÄ RAKENNUSTAPA	4
2.2	RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA	4
2.3	RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	5
3	RAKENNUKSEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ, JOTKA KOSKEVAT KOKO KUNNAN ALUETTA	5
3.1	RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN	5
3.2	RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN KORKEUSASEMA JA ETÄISYYS	5
3.3	AITAAMINEN	6
3.4	RAKENNUSPAIKAN LIIKENNÄJÄRJESTELYT	6
3.5	HULEVESIEN JA PERUSTUSTEN KUIVATUSVESIEN JOHTAMINEN	6
3.6	VESHUOLTO JA JÄTEVEDEN KÄSITTELY	6
3.6.1	VESIHUOLTOVERKOSTOJEN TOIMINTA-ALUEELLA SIJAITSEVILLA ALUEILLA	6
3.6.2	VESIHUOLTOVERKOSTOJEN ULKOPUOLISILLA ALUEILLA	7
3.6.3	ERITYISMÄÄRÄYKSET TÄRKEILLÄ POHJAVESIALUEILLA	7
3.7	JÄTEHUOLTO	8
3.8	OSOITEMERKINTÄ	8
3.9	MAANALAISET JOHDOT JA RAKENNELMAT	8
3.10	ELÄINTEN PITO	8
4	SUUNNITTELUTARVEALUEET	8
5	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUN RANTA-ALUEET	9
5.1	RAKENNUSPAIKKA	9
5.2	ILMAN VOIMASSA OLEVAA YLEISKAAVAA OLEVAT ALUEET	9
5.3	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ	9
5.4	RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN SJOITTUMINEN	10
6	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	10
6.1	RAKENNUSPAIKKA	10
6.2	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ	10
6.3	RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN SJOITTUMINEN	11
7	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA	11
7.1	ASUINRAKENNUSTEN MÄÄRÄ JA KERROSTEN LUKUMÄÄRÄ	11
7.2	RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN SJOITTUMINEN	11
7.3	TONTIN SISÄISEN RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN	12
7.4	ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVIÄ MUITA MÄÄRÄYKSIÄ	12
8	YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA JA JULKINEN ULKOTILA	12
8.1	JULKISEN ULKOTILAN MÄÄRITELMÄ	12
8.2	TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN	12
9	RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ RAJOITUKSIA	12

9.1	LENTOLIIKENTEEN ESTERAJOITUKSET JA KORKEA RAKENTAMINEN	12
9.2	RAKENTAMINEN TÄRKEILLÄ POHJAVESIALUEILLA	13
10	LUPAJÄRJESTELMÄT	13
10.1	RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS JA ILMOITUSMENETTELY	13
10.2	LUVANVARAISUUDEN JA ILMOITUSMENETTELYN ULKOPUOLELLA OLEVA VÄHÄINEN RAKENTAMINEN.....	13
10.3	ILMOITUSMENETTELYN MENETTELYTAPAMÄÄRÄYKSIÄ	13
10.4	TALOUS- JA SAUNARAKENNUKSIA KOSKEVA LUPAMENETTELY	14
10.5	TOIMENPITEIDEN ILMOITUKSENVARAISUUS	14
11	RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT.....	16
11.1	TYÖMAAN PERUSTAMINEN, HOITAMINEN JA PURKAMINEN	16
11.2	KATU-, TIE TAI MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN SEKÄ LUPAMENETTELY	16
12	MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN	16
12.1	MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN	16
12.2	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITTEET	17
12.3	VOIMAANTULO	17

1 Yleistä tietoa rakennusjärjestyksestä

1.1 Rakennusjärjestyksen tavoite

Utöver markanvändnings- och bygglagen (MBL) och markanvändnings- och byggförordningen (MBF) samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Larsmo kommun iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om något annat inte bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (MBL 14 § 4 mom.).

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA) olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Luodon kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14. § 4. mom.).

1.2 Rakennusvalvonnan organisaation kuvaaminen

Kunnan rakennus- ja ympäristövalvontaviranomaisena toimii teknisten palveluiden lautakunta. Lautakunnan alaisena toimii rakennusvalvontavirasto.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2 Rakennustapaohjeet ja ympäristön hoito

2.1 Hyvä rakennustapa

Rakennuksen käyttöiän on oltava käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävän pitkä.

När konstruktioner och anordningar planeras och väljs ska byggnadens planerade användningstid beaktas. Möjligheten att reparera konstruktioner och anordningar ska beaktas i utrymmesreserveringen.

Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa tulee ottaa huomioon rakennukselle suunniteltu käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus tulee ottaa huomioon tilavarauksissa.

2.2 Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Ympäristön hoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167 § 1 mom.)

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- ja jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Ympäristön valvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminaan ajankohtina.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille lautakunnan päättämällä tavalla.

2.3 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (*purkamisilmoitus*).

3 Rakennukseen liittyviä määräyksiä, jotka koskevat koko kunnan aluetta

3.1 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Olemassa oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopuuhainen kokonaisuus.

Uudisrakennus on sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, ulkomateriaalinsa ja -väriensä puolesta sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota.

Maisema ja luonnonympäristö

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Maisemallisesti merkittävällä peltoalueella rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

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

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää ympäröivään maisemaan sopivin istutuksin.

Rakennustyön aikana vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

3.2 Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema ja etäisyys

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

Rakennusta ei saa ilman asianomaisen suostumusta rakentaa lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata tai rakennusta kuin mitä alueella on säädetty.

Rakennuksen etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien ajoradan keskiviivasta on oltava riittävä ja vähintään 20 metriä sekä yksityistien keskilinjasta vähintään 12 metriä. Yleisessä käytössä olevien teiden suoja-alueille ei saa rakentaa ilman tienpitäjän lupaa.

3.3 Aitaaminen

Inhågnadens material, höjd och utseende i övrigt ska passa in i miljön.

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaisen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

3.4 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt

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

Rakennuspaikalle saa rakentaa yleensä vain yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 8 m. Liittymä on varustettava riittävän suurella rummulla. Avo-ojaa ei saa täyttää.

3.5 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Rakennuspaikan sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

3.6 Vesihuolto ja jäteveden käsittely

3.6.1 Vesihuoltoverkostojen toiminta-alueella sijaitsevilla alueilla

Inom vatten- och avloppsverkets verksamhetsområde ska alla fastigheter anslutas till det kommunala nätet, i enlighet med lagen om vattentjänster.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevat kiinteistöt on liitettävä kunnalliseen vesijohto- ja jätevesiverkoston vesihuoltolain mukaan.

3.6.2 Vesihuoltoverkostojen ulkopuolisilla alueilla

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi sosiaali- ja terveysministeriön laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.

Jäteveden käsittely

Sellaisten jätevesien käsittelyssä, joita ei voida johtaa yleiseen viemäriverkostoon, on noudatettava sen lisäksi mitä säädetään ympäristösuojelulaissa ja siihen liittyvissä asetuksissa talousjätevesien käsittelystä kunnallisten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla:

Ranta-alueilla olevan loma-asunnon vesikäymälän jätevedet on johdettava tiiviiden suhteen valvottavissa olevaan umpisäiliöön. Ranta-alue ylettyy noin 200 metriä rantaviivasta laskettuna keskivedenkorkeudesta, mutta voidaan tarkentaa mm. alueen maasto-olosuhteista, maisemasta sekä vesialueen merkittävydestä riippuen. Mikäli loma-asunto on varustetasoltaan vaatimaton ja vedenkäyttö on vähäistä voidaan harmaavesi johdattaa valvotusti maahan kivipesään tai vastaavaan yksinkertaiseen rakennelmaan. Varustetason ollessa korkeampi (sähköinen lämminvesivaraaja, suihku, pesukone, tiskikone jne.) harmaat jätevedet johdetaan kaksiosaiseen saostussäiliöön ja puhdistetaan maasuodattimessa tai maahan imettämällä tai puhdistamalla jätevedet vastaavassa puhdistuslaitteistossa. Jätevedenpuhdistusjärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen vaatii toimenpideluvan.

Muilla kun umpisäiliöllä varustetuilla jätevedenpuhdistamoilla tulee olla asiantuntevan urakoitsijan rakennettavaksi hyväksytyt pätevä suunnittelijan laatima suunnitelma. Käytössä olevilla puhdistusjärjestelmillä tulee olla taattu puhdistusteho.

Jätevesienpuhdistuslaitoksen suojaetäisyys talousvesikaivoon on 50 m, vesistöön 20 m ja kiinteistön rajalle 5 m. Naapurin suostumuksella jätevedet voidaan johtaa rajajojaan.

Jätevesipuhdistamon purkupaikan tai maasuodattimen alareunan on merellä oltava vähintään 1,2 metriä yli keskivedenkorkeuden (noin +1,3 m N2000) ja Luodon järvellä vähintään 0,5 metriä yli keskivedenkorkeuden (noin +1,1 m N2000).

3.6.3 Erityismääräykset tärkeillä pohjavesialueilla

Tärkeillä pohjavesialueilla on jätevesi johdettava pohjavesialueen ulkopuolella sijaitsevaan yhteiseen jätevesilaitokseen, vaihtoehtoisesti kaikki jätevesi on johdettava umpisäiliöihin, joiden tiheyttä valvotaan.

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla ja katoksella.

Tärkeillä pohjavesialueilla piha- ja paikoitusalueiden pintavedet ja salaojavedet on johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten on oltava soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat.

Tallin uudisrakentaminen tai olemassa olevan tallin laajennus pohjavesialueella ei ole sallittua.

Tärkeillä pohjavesialueilla kaikki jätevedet johdetaan joko pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäväksi tai kaikille jätevesille on oltava tiiveyden suhteen valvottavissa olevat umpikaivot.

3.7 Jätehuolto

MRL 157 § mukaan rakentamisen yhteydessä tulee järjestää kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle. Tarvittaessa nämä tilat ja rakennelmat on aidattava tai muutoin suojattava ympäristö- tai muun haitan välttämiseksi.

3.8 Osoitemerkintä

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontinsisäiseen liikenne alueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen loppukatselmuksessa tai ennen käyttöönottoa. Kunta vahvistaa osoitteet.

3.9 Maanalaiset johdot ja rakennelmat

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on selvitettävä suunnittelun yhteydessä.

3.10 Eläinten pito

Lantalaatta, lantala tai syöttöpaikka on sijoitettava vähintään 100 metrin etäisyydelle naapuritilojen asuinrakennuksista, ulko-oleskelupaikoista tai muusta häiritsevästä kohteesta.

Eläintallin uudisrakentaminen tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutos, esim. talousrakennuksesta eläinsuojaksi vaatii aina rakennusluvan. Eläintalli tulee sijoittaa 200-500 metrin etäisyydelle lähimmästä asuinrakennuksesta tai muusta häiritsevästä kohteesta.

Ratsastuskentän tai lantalan perustaminen sekä sisäpuoliset muutostyöt tallirakennuksessa vaativat toimenpideluvan.

Rakennuspaikan rajojen sisäpuolelle on osoitettava riittävät alueet laiduntaa ja jaloittelualuetta varten, jotka olisi sijoitettava riittävän etäälle, kuitenkin vähintään 2 metriä, naapuritilojen rajoista. Laidunta ja jaloittelualue olisi sijoitettava riittävän etäälle avoimista oijista, vesistöistä, pohjavesialueilta ja mahdollisista talousvesikaivoista.

Turkiseläintarhojen etäisyys lähimpään asuinrakennukseen on oltava turkistarhauksen ympäristönsuojeluohjeessa säädettyjen etäisyysvaatimusten mukaan. Suojaetäisyys määritellään suhteessa turkistarhan kokoon; pieni tarha 100 metriä, keskikokoinen tarha 200 metriä ja suuri tarha 400 metriä.

Uusia asuinrakennuksia ei tulisi sijoittaa edellä mainittuja etäisyyksiä lähemmäs olemassa olevia eläintiloja.

4 Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueeksi määritellään alue, jolta puuttuu voimassa oleva yleiskaava.

5 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, muut kun ranta-alueet

5.1 Rakennuspaikka

Rakennuspaikan tulee olla rakentamiseen kelpollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä (MRL 116 §).

5.2 Ilman voimassa olevaa yleiskaavaa olevat alueet

Suunnittelutarvealueella lupaharkinta perustuu sen lisäksi mitä lupaedellytyksistä muutoin määrätään ja säädetään MRL 137 §:n määrittämiin erityisiin edellytyksiin.

5.3 Rakentamisen määrä

Asuinrakennukset

Asuinrakentamiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen asuinrakennuksen.

Asuinrakennus voi käsittää enintään kaksi asuntoa joiden yhteenlaskettu kerrosala on 350 m² ja josta 100 m² voidaan käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomina työ-, versta- tai muina tiloina.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittujen omaan käyttöön tarkoitettujen eristämättömien varastorakennusten tai suojakatosten yhteenlaskettu rakennusala ei saa ylittää 10 % yli 2000 m² olevan rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 m².

Maatilarakentaminen

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen rakennuksia. Toimitilarakennusten sallittu rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta

Loma-asutus

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunarakennuksen, vierastuvan sekä muita vapaa-ajankäyttöön tarkoitettuja rakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla enintään 150 m².

Loma-asunnon korkein sallittu kerrosala on 80 m², vierastuvan 30 m² ja saunan 30 m². Lisäksi jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 50 m² olevia varastorakennuksia.

Jokaista vapaa-ajanrakennusta kohden sallitaan ainoastaan yksi asuinyksikkö.

Saunarakennuksessa saunomiseen tarkoitettujen tilojen osuus on oltava vähintään 30 % kerrosalasta.

Loma-asunnon, saunan tai vierastuvan yhteydessä olevan katetun verannan tai terassin rakennusala ei saa ylittää 60 % rakennusten kerrosalasta.

Päärakennuksen katetun verannan saa lasittaa (avattavissa vähintään 30 %). Lasitetun osan koko saa kuitenkin olla enintään 30 % rakennuksen kerrosalasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa autokatoksen tai muun ajoneuvoille tarkoitetun suojakatoksen jonka yhteenlaskettu rakennusala on enintään 40 m².

Muuhun käyttötarkoitukseen olevat rakennukset

Toimitilarakennusten sallittu rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 m².

Rakentaminen kellariin tai ullakolle

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan lupapäätöksessä 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.

5.4 Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

Rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä.

Yhdyskuntatekniset laitteet kuten puistomuuntamot, pumppuasemat jne. voidaan sijoittaa merkittyjen rakennuspaikkojen ulkopuolelle.

6 Rakentaminen ranta-alueella asemakaava-alueen ulkopuolella

6.1 Rakennuspaikka

Rakennuspaikan tulee olla rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä (MRL 116 §).

6.2 Rakentamisen määrä

Asuinrakennukset

Jatkuvaan asumiskäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 1 ³/₄ kerroslukua olevan asuinrakennuksen.

Rakennukset voivat käsittää enintään yhden asuinrakennuksen ja yhden saunarakennuksen joiden yhteenlaskettu kerrosala on 250 m². Lisäksi kerrosalaltaan enintään 100 m² olevia talousrakennuksia voidaan käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomina työ-, versta- tai vastaavina tiloina.

Rakennuspaikalle sallitaan kulkuneuvojen säilytykseen ym. tarkoitetun suojakatoksen rakentaminen, jonka yhteenlaskettu rakennusala ei ylitä 60 m².

Loma-asutus

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunarakennuksen, vierastuvan sekä muita vapaa-ajankäyttöön tarkoitettuja rakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla enintään 150 m².

Jokaista vapaa-ajanrakennusta kohden sallitaan ainoastaan yksi asuinyksikkö.

Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa kiinteällä tieyhteydellä varustetuilla alueilla olla enintään 80 m², muissa tapauksissa enintään 60 m².

Vierastuvan korkein sallittu kerrosala on 30 m² ja saunan 30 m².

Lisäksi jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 50 m² olevia varastorakennuksia.

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 1½.

Saarilla (ilman tieyhteyttä) olevilla rakennuspaikoilla on pyrittävä minimoimaan korkeutta rakentamalla yksikerroksisia rakennuksia. Rakennuksen räystääskorkeus saa olla enintään 3,5 m yli pohjakerroksen lattiatason.

Kattokorkeudeltaan alle 1,6 m olevat ullakko- tai parvitiilat eivät saa ylittää 60 % kerrosalasta.

Saunarakennuksen saunomiseen tarkoitettujen tilojen osuus on oltava vähintään 30 % kerrosalasta.

Loma-asunnon, saunan tai vierastuvan yhteydessä olevan katetun verannan tai terassin rakennusala ei saa ylittää 60 % rakennusten kerrosalasta.

Katettu terassi saa olla enintään 50 % kerrosalasta mikäli sauna rakennetaan alle 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Päärakennuksen katetun verannan saa lasittaa (avattavissa vähintään 30 %). Lasitetun osan koko saa kuitenkin olla enintään 30 % rakennuksen kerrosalasta.

Kiinteällä tieyhteydellä olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa autokatoksen tai muun ajoneuvoille tarkoitetun suojakatoksen jonka yhteenlaskettu rakennusala on enintään 40 m².

Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalla siten, että niillä on yhteinen pihapiiri joka vie rannasta enintään 40 metriä tai jonka läpimitta on 50 metriä, paitsi jos erityiset rantaolosuhteet voivat johtaa siihen, että rakennuspaikan ranta luonnollisista syistä tulee pidemmäksi.

6.3 Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

Rakennukset on sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Yksikerroksiset ja kerrosalaltaan enintään 20 m² olevat saunarakennukset voidaan sijoittaa lähemmäs rantaviivaa mutta kuitenkin vähintään 15 metriä tästä, edellyttäen, että muita rakennuksia ei sijaitse lähempänä kuin 25 metriä rannasta.

Huvimajat, grillikatokset tai vastaavat enintään 10 m² olevat rakennelmat on sijoitettava vähintään 15 metriä rantaviivasta ja yli 10 m² olevat rakennelmat vähintään 25 metriä rantaviivasta.

Alimman lattiatason on oltava vähintään:

	<u>Meren äärellä</u>	<u>Luodonjärvellä</u>
Omakotitalot	+2,8 m (N2000)	+2,0 m (N2000)
Loma-asunnot, suuremmat saunarakennukset	+2,4 m (N2000)	+1,4 m (N2000)
Saunarakennukset, <25m rannasta	+1,8 m (N2000)	+1,4 m (N2000)
Talourakennukset	+1,8 m (N2000)	+1,4 m (N2000)

Rakennusten pystyttäminen vesialueelle on kiellettyä.

Yhdyskuntatekniset laitteet kuten puistomuuntamot, pumppuasemat jne. voidaan sijoittaa merkittyjen rakennuspaikkojen ulkopuolelle.

Rantavyöhykkeelle (merkitty yleiskaavaan), rakennuspaikan yhteyteen, saa ainoastaan rakentaa omaan käyttöön tarkoitettuja vesirajalaitteita kuten venelaiturin ja aallonmurtajan.

7 Rakentaminen asemakaava-alueella

7.1 Asuinrakennusten määrä ja kerrosten lukumäärä

Asemakaava-alueen AO-tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, mikäli asemakaava ei muuta määrää.

Asuinrakennuksen yhteydessä oleva talourakennus ei saa olla asuinrakennusta korkeampi. Talourakennuksen yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 50 % rakennuspaikan rakennusoikeudesta.

7.2 Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

Asemakaava-alueella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei asemakaavassa muuta mainita.

Yhdyskuntatekniset laitteet kuten puistomuuntamot, pumppuasemat jne. tulisi mahdollisuuksien mukaan sijoittaa asemakaavassa merkityille paikoille.

7.3 Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Rakennus saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli seuraavasti:

- Rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella harkinnan mukaan.
- Räystäät, portaat, parvekkeet ja muut vastaavat pylväättömät rakennelmat
- Ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava käsitellään tapauskohtaisesti.

7.4 Asemakaavoja täydentäviä muita määräyksiä

Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeutta ei mainita asemakaavassa sovelletaan pinta-alaan tehokkuuslukua 20 % ($e=0,2$).

Ellei autopaikoitusta ole asemakaavassa ratkaistu, tontille tulee rakentaa vähintään 2 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden.

Rivitalojen ja kerrostalojen rakennuspaikoilla yksi autopaikka jokaista alkavaa 10 autopaikkaa kohden tulee soveltua pyörätuolin käyttäjille.

VL- ja VP-alueille saa sijoittaa ainoastaan yhdyskuntateknisiä laitteita sekä virkistysvälineitä.

8 Yleiset alueet asemakaava-alueilla ja julkinen ulkotila

8.1 Julkisen ulkotilan määritelmä

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

8.2 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 yhden viikon. Viranomaisen voi kuitenkin aina perustellusta syystä edellyttää luvan hakemista.

Tapahtumien järjestäjien tulee kuitenkin noudattaa pelastus-, ympäristö- ja terveysvalvonnan viranomaisten määräyksiä. Tapahtuman järjestämisellä ja alueen käytöllä tulee olla alueen omistajan tai haltijan suostumus.

9 Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä rajoituksia

9.1 Lentoliikenteen esterajoitukset ja korkea rakentaminen

Koko kunnan alueella kaikista lentoesteistä, jotka ulottuvat maanpinnasta yli 50 metrin korkeuteen tulee pyytää lausunto Ilmavoimien esikunnalta.

9.2 Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla

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.

10 Lupajärjestelmät

10.1 Rakentamisen luvanvaraisuus ja ilmoitusmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus:

- Rakennuslupa MRL 125 §
- Toimenpidelupa MRL 126 §
- Rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus MRL 127 §.
- Maisematyölupa MRL 128 §.
- Ilmoitusmenettelyn käyttäminen MRL 129 §.

10.2 Luvanvaraisuuden ja ilmoitusmenettelyn ulkopuolella oleva vähäinen rakentaminen

Lupaa tai ilmoitusta ei tarvita enintään **6 m²** suuruisen rakennelman (leikkimökin, kasvihuoneen, huvimajan, puutarhavajan tai vastaavan tulisijattoman rakennelman, jätekatoksen, polkupyöräkatoksen, grillikatoksen tai muun vastaavan katoksen) rakentamiseen.

Rakennelmaa ei asemakaava-alueella saa sijoittaa istutettavalle tontinosalle eikä 4 metriä lähemmäksi naapurin rajaa eikä muulla alueella 5 metriä lähemmäksi naapurin rajaa ilman naapurin suostumusta. Rakennelmien yhteenlaskettu kokonaispinta-ala saa asemakaava-alueella olla enintään 20 m² ja muulla alueella enintään 30 m².

Rakennelmasta ei myöskään saa aiheutua liikenteelle näköestettä.

Lupaa tai ilmoitusta ei myöskään tarvita:

- kattamattoman terassin rakentamiseen.
- yksittäisen vähäisen mainoslaitteen tai rakennuksen nimikyltin asettamiseen, jonka koko saa olla leveydeltään enintään 100 cm ja korkeudeltaan enintään 50 cm,
- tonttien tai rakennuspaikkojen välisen enintään 1,2 metriä korkean kiinteän aidan tai istutettavan aidan rakentamiseen.

Sellaiset pihamaan rakenteet, rakennelmat ja laitteet, jotka eivät vaadi lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava kaavamääräysten ja muiden rakentamiseen liittyvien säädösten ja määräysten mukaisesti, sekä niiden on sopeuduttava pihapiiriin ja ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia toimenpideluvan ja mahdollisesti poikkeamisluvan hakemista tai määrätä rakennelman ym. poistattavaksi tai siirrettäväksi.

10.3 Ilmoitusmenettelyn menettelytapamääräyksiä

Ilmoituksenvaraiseen työhön voi ryhtyä 14 vuorokautta sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan kirjallisen rakentamisilmoituksen rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (129 § 2 mom. MRL).

Rakennusilmoitukseen on liitettävä tarpeelliset selvitykset toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Ilmoitus raukeaa, jollei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

10.4 Talous- ja saunarakennuksia koskeva lupamenettely

Koskien talousrakennuksia, joiden kerrosala tai rakennusala on yli **12 m²**, sovelletaan normaalia rakennuslupamenettelyä kaavoituksen tasosta riippumatta.

Saunarakennuksen rakentaminen ja sijoittaminen vaatii aina rakennusluvan.

10.5 Toimenpiteiden ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan osa-alueilla seuraavasti:

Kunnan osa-alueet

Asemakaava, Oikeusvaikutteinen yleiskaava, Muut alueet

X TOIMENPIDELUPA HAETTAVA

O ILMOITUS TEHTÄVÄ

-

Toimenpide:	Kaavoitus		
	Asema- kaava	Yleis- kaava	Muut alueet
1) Rakennelma (rakentaminen)			
- suojakatos 6m ² tai yli	X	X	X
- vaja, alle 6 m ²	-	-	-
- vaja, 6m ² - 12m ²	X	X	X
- kioski, alle 12m ²	X	X	X
- käymälä, alle 4m ²	X	O	-
- käymälä, 4m ² - 12m ²	X	X	O
- esiintymislava	X	O	O
- muu vastaava rakennelma	X	X	X
- kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien rakentaminen tai muuttaminen	X	X	X
2) Yleisörakennelma (perustaminen ja rakentaminen)			
- urheilupaikka	X	X	X
- kokoontumispaikka	X	X	X
- asuntovaunualue tai vastaava	X	X	X
- katsomo, yleisöteltta tai vastaava	X	X	X
3) Liikuteltava laite			
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	X	X

4) Erillislaitte (rakentaminen)			
- masto, korkeus alle 10 m	-	-	-
- masto, korkeus 10 - 20 m	O	O	-
- masto, korkeus 20 - 49m	X	X	X
- piippu yli 10 m	X	X	X
- varastointisäiliö yli 20 m ³	X	X	X
- hiihtohissi	X	X	X
- muistomerkki	O	O	O
- antenni, korkeus alle 10 m	-	-	-
- antenni, korkeus 10- 20 m	O	O	-
- antenni, korkeus 20 - 49 m	X	X	X
- tuulivoimala, korkeus alle 5 m	O	O	O
- tuulivoimala, korkeus 5 – 10 m	X	O	O
- tuulivoimala, korkeus 10 – 49 m	X	X	X
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	O	O	O
5) Vesirajalaitte (rakentaminen)			
- suurehko laituri tai silta (yli 15 m pitkä, 5 venepaikkaa tai enemmän)	X	X	X
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X	X	X
- kivetys yli 10 m	X	X	X
6) Säilytys- tai varastointialue (perustaminen tai järjestäminen)			
- muusta alueesta erotettu varastointi- tai pysäköinti alue tai muu vastaava alue > 250 m ²	X	X	X
7) Julkisivutoimenpide			
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	X	X	X
- kattomuodon muuttaminen	X	X	X
- katteen muuttaminen	O	-	-
- ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen	X	X	X
- värityksen muuttaminen	-	-	-
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	-	-	-
- ikkunajaon muuttaminen	X	O	O
8) Mainostoimenpide			
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	X	O	O
9) Aitaaminen (rakentaminen)			

- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri, yli 1,2 metriä korkea	O	-	-
10) Taajamajärjestely			
- muut ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset.	X	X	X
11) Huoneistojärjestely			
- asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen	X	X	X
12) Maalämpö			
- maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä	X	X	X
13) Kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavan aurinkopaneelin tai aurinkokeräimen asentaminen tai rakentaminen			
- Aurinkopaneelit tai –keräimet alle 5m ²	X	O	-
- Aurinkopaneelit tai –keräimet 5 - 20m ²	X	X	O
- Aurinkopaneelit tai –keräimet yli 20m ²	X	X	O

1-10 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan.

11 Rakennustyön aikaiset järjestelyt

11.1 Työmaan perustaminen, hoitaminen ja purkaminen

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan suojaussuunnitelman.

Tilapäisten työmaarakennusten sijoittaminen rakennuspaikalle on sallittua. Silti aiheuttamatta ympäristölle haittaa ja vaarantamatta liikenneturvallisuuksia.

Työmaan jätehuollon tulee olla suunnitelmallista. Työmaa tulee olla riittävästi varusteltu jätehuollon järjestämiseksi.

Jätteiden hävittäminen rakennuspaikalla polttamalla on kielletty.

11.2 Katu-, tie tai muun yleisen alueen käyttäminen sekä lupamenettely

Katualueiden, tiealueiden ja muiden yleisten alueiden käyttö varastointialueena on kielletty ilman ylläpitäjän lupaa. Liikenteen uudelleenjärjestämiseen tarvitaan erillinen lupa.

12 Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen

12.1 Määräyksistä poikkeaminen

Luvan myöntäjä voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskoosta, rakentamisen määrästä tai vesistöjen rannoilla etäisyyksiä koskevista määräyksistä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta.

12.2 Rakennusjärjestyksen liitteet

Pohjavesialueen kartta.

12.3 Voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa ollut Luodon kunnan rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt 26.3.2008.