

# **SIUNTION KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS**

## **I LUKU: YLEISTÄ**

- 1 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- 2 § Tavoite ja tehtävä
- 3 § Rakentamistapaohjeet

## **II LUKU: RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN**

- 4 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja maisemaan
- 5 § Rakennuksen korkeusasema
- 6 § Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen
- 7 § Melu
- 8 § Tontin rajan ylittäminen asemakaava-alueella
- 9 § Osoitemerkintä

## **III LUKU: TYÖMAAT**

- 10 § Rakennushankkeesta tiedottaminen
- 11 § Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla
- 12 § Työmaan jätehuolto

## **IV LUKU: PIHA-ALUE / PIHAMAA**

- 13 § Rakennuspaikan kuivana pito
- 14 § Pihamaan korkeusasema
- 15 § Liikennejärjestelyt
- 16 § Maanalaiset johdot ja rakenteet
- 17 § Aidat ja istutukset

## **V LUKU: RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO, MAAPERÄ JA POHJAVEDET**

- 18 § Jätevesien käsittely viemäriverkostojen ulkopuolella rakennettaessa
- 19 § Vesihuolto
- 20 § Kaksoisputkijärjestelmä
- 21 § Energiakaivot ja energialähteet
- 22 § Jätevesien ja käsiteltyjen jätevesien imeyttäminen
- 23 § Talousveden riittävyys
- 24 § Jätehuolto
- 25 § Pohjavesialueet
- 26 § Pilaantunut maaperä ja radonpitoisuuden huomioon ottaminen

## **VI LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA SEKÄ YLEISEN ALUEEN HOITO**

- 27 § Rakennetun ympäristön hoito
- 28 § Arkkitehtuuri rakennusta korjattaessa
- 29 § Ympäristön valvonta
- 30 § Yleisen alueen hoito

## **VII LUKU: RAKENNUKSEN ELINKAARI**

- 31 § Rakennuksen käyttöikä
- 32 § Materiaalivalinnat

- 33 § Kunnossapito ja korjaaminen
- 34 § Rakennuksen purkaminen
- 35 § Rakennusten purkaminen kulttuurimaisema-alueilla

#### **VIII LUKU: LUPAJÄRJESTELMÄT**

- 36 § Talousrakennuksen luvan-/ilmoituksenvaraisuus
- 37 § Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus
- 38 § Energiakaivojen luvanvaraisuus
- 39 § Muinaismuistot

#### **IX LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA**

- 40 § Rakennuspaikka
- 41 § Rakennusoikeus
- 42 § Rakentaminen kellariin ja ullakolle
- 43 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella
- 44 § Suunnittelutarvealueet

#### **X LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ**

- 45 § Määräyksistä poikkeaminen
- 46 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen
- 47 § Rakennusjärjestyksen liitteet
- 48 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

# SIUNTION KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

## I LUKU: YLEISTÄ

### 1 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimi. Päätösvallan siirtämisestä määrätään kunnan hallintosäännössä

### 2 § Tavoite ja tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) ja -asetuksessa (MRA) olevien sekä muiden maan käyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai rakentamista koskevissa asetuksissa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.).

Kunta haluaa rakentamisen ohjauksellaan auttaa toimivan ja viihtyisän asumis-, elinkeino- ja vapaa-ajan ympäristön rakentamista ja ylläpitoa. Samanaikaisesti tavoitteena on arvokkaiden maisema-alueiden, perinteisen rakennuskannan sekä olemassa olevan luonnon huomioon ottaminen. Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Rakennuksen paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa on tavoitteena myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioitaessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisyyttä, turvallisuutta, ekologisuutta,

Rakennusjärjestyksellä korostetaan paikallisuutta, siuntiolaisuutta: Siuntiolaisuus näkyy mm. joustavina määräyksinä, maiseman, luonnon ja rantojen erityispiirteiden huomioon ottamisena sekä useamman sukupolven asumisen tukemisena. Siuntiolaisuutta on korkealaatuinen asuminen meren läheisyydessä sekä suuret virkistys- ja suojelualueet meren rannoilla ja saaristossa.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan myös kunnan maankäytön strategian toteuttamista. Tavoitteena on keventää rakentamista koskevia määräyksiä ja menettelyjä. Rakentamisen keskeiset lähtökohdat ovat maankäytön kehityskuvassa, asema- ja yleiskaavoissa. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät kaavoja ja antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja rakennustavalle.

### 3 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa aluekohtaisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävästä rakentamista. Ohjeita tulee täydentää tarpeen mukaan havainnekuvien avulla. Rakentamisen yksityiskohtaista ohjausta ja neuvontaa varten rakennustarkastajat ja aluearkkitehti antavat suunnittelua, rakennustyön toteuttamista ja rakentamistapaa koskevia ohjeita.

Rakentamistapaohjeisiin kuuluu pohjatutkimus, jonka tulee sisältää mahdollisuuksien mukaan vaihtoehtoisia perustamistapoja.

## **II LUKU: RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN**

### **4 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja maisemaan**

Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä sekä muutoinkin mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus. Rakentamisen tulee asemakaava-alueen ulkopuolella tukea olemassa olevaa kyläasutusta. Ranta-alueelle tai avoimeen maastoon rakennettaessa tulee erityistä huomioita kiinnittää rakennuksen korkeusaseman, muodon, pintamateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön.

Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan paikan, koon, muodon, pintamateriaalien, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopuuhertainen kokonaisuus.

Kosteusvaurioiden ehkäisemiseksi tasakattoja saa rakentaa lämpöeristettyihin rakennuksiin vain erityisestä syystä, kaikissa rakennuksissa on oltava räystäät ja riittävän korkea sokkeli. Työmaalla on laadittava erillinen selvitys, kuinka kosteusvaurioiden ehkäiseminen on otettu suunnittelussa ja työaikana huomioon. Julkisten rakennusten rakentaminen ja peruskorjaus on aina, kun se on tarpeellista, tehtävä kiinteässä koko rakennuksen peittävässä sääsuojassa.

Kaikessa toiminnassa on noudatettava Ympäristöministeriön asetusta (782/2017) rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta.

### **5 § Rakennuksen korkeusasema**

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin.

Rakennusten korkeusasema on valittava niin, että perustusten kuivatus- salaoja- sekä pintavedet voidaan turvallisesti johtaa rakennuspaikalta tai tontilta kosteusvaurioiden välttämiseksi.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi tarvittaessa edellyttää luvanhakijalta, että suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden ja tontin kulmapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille.

### **6 § Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen**

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla asemakaava-alueen ulkopuolella yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla asemakaava-alueen ulkopuolella vähintään 10 metriä. Tienpitäjää tulee kuulla naapurina kaikissa maanteiden varsille sijoitettavissa rakennustoimenpiteissä.

Rautatien varsille sijoittuvissa rakennustoimenpiteissä tulee naapurina kuulla radanpitäjänä toimivaa Väylävirastoa ja muutoinkin on noudatettava ratalain säännöksiä.

## 7 § Melu

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvontaviranomaisille esitettävä selvitys siitä, miten sisätilojen suojaamiseksi saavutetaan vaadittava rakenteiden äänieristys melulta ja miten voimassaolevat vaatimuksen melun ohjearvoista (VNp 993/92) toteutuvat asuintiloissa ja piha-alueella.

Sosiaali- ja terveysministeriön asetus (545/2015) asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista tulee ottaa kaikessa toiminnassa huomioon.

Kaikessa toiminnassa on noudatettava Ympäristöministeriön asetusta (796/2017) rakennusten ääniympäristöstä.

## 8 § Tontin rajan ylittäminen asemakaava-alueella

Mikäli rakennus saadaan rakentaa kiinni tontin kadunpuoleiseen rajaan, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1. Rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1 metriä.
2. Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1 metrin. Julkisen rakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
3. Tekniset laitteet ja muut vastaavat 0,3 metriä ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa katualueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava jalkakäytävän kohdalla vähintään 3,2 metriä ja ajoradan kohdalla vähintään 4,6 metriä vapaata tilaa.

## 9 § Osoitmerkintä (numero tai numero- ja kirjainyhdistelmä)

Milloin rakennus ulottuu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitmerkintä tai sen osoittava ohjaus voidaan sijoittaa liikenneväylältä näkyvälle paikalle rakennuksen seinään. Muissa tapauksissa osoitmerkintä tai sen osoittava ohjaus sijoitetaan kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Osoitmerkinnän tulee olla tumma

vaalealla ja heijastavalla pohjalla. Asemakaava-alueella osoitmerkinnän tulee olla valaistu.

Kulmatalon osoitmerkintä on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle erityisesti hälytysajoneuvoja varten.

Osoitmerkinnän tulee olla asennettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

### **III LUKU: TYÖMAAT**

#### **10 § Rakennushankkeesta tiedottaminen**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide kestää vähintään kolme kuukautta ja aiheuttaa olennaisen muutoksen ympäristössä. Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta. Työmaataulua ei vaadita alle 100 m<sup>2</sup>:n kokoisen loma-asunnon, talousrakennuksen tai vastaavan vähäisen rakennustyön työmaalle.

#### **11 § Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla**

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet on sijoitettava rakennuspaikalle siten että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle.

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

#### **12 § Työmaan jätehuolto**

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

Kiinteistön tulee heti rakentamisen alkaessa liittyä järjestettyyn jätehuoltoon sopimalla jätehuoltoyrityksen kanssa tarkoitukseen sopivan astian vuokraamisesta ja tyhjentämisestä rakennusaikana.

### **IV LUKU: PIHA-ALUE / PIHAMAA**

#### **13 § Rakennuspaikan kuivanapito**

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

#### **14 § Pihamaan korkeusasema**

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

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

#### 15 § Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Tontin autopaikat on sijoitettava siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus omalla tontilla.

Asuinrakennuksen tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän, jonka leveys ei saa olla yli 5 metriä.

Yleisen tien liittymää varten on haettava tienpitäjän lupa. Yksityisteiden liittymät maanteihin on pidettävä tienpitäjän ohjeiden mukaisessa kunnossa.

Sekä- yleisten teiden että yksityisteiden risteysalueiden näkemäalueet on tarpeen mukaan raivattava liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

#### 16 § Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

#### 17 § Aidat ja istutukset

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aidan on oltava ulkonäöltään vähintään yhtä huoliteltu vastakkaiselta puolelta kuin omalta puolelta ja sen on oltava huollettavissa omalta puolelta.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aidasta tai istutuksista ei saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle, eivätkä ne saa rajoittaa näkyvyyttä liikenneturvallisuutta vaarantavasti.

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

Kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat ovat velvollisia osallistumaan puoliksi tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Ellei tontille tai rakennuspaikalle rakennettavaa aitaa sijoiteta rajalle, se tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa. Pihanhoito ja aitojen kunnossapito on pystyttävä hoitamaan ylittämättä tontin rajaa. Aitojen tulee muodostaa alueellisesti yhtenäinen kokonaisuus.

## **V LUKU: RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO, MAAPERÄ JA POHJAVEDET**

### **18 § Jätevesien käsittely viemäriverkostojen ulkopuolella rakennettaessa**

Kiinteistöjen jätevedet on käsiteltävä kunnan ympäristösäädösten mukaisesti ja kaavoitetuilla alueilla yleis- ja asemakaavan määräysten mukaisesti. Tavoite on, että jätevedet käsitellään paikassa, jossa ne muodostuvat.

### **19 § Vesihuolto**

Liittyminen vesi- ja viemäriverkoston on ensisijainen ratkaisu vesihuoltoverkostojen toiminta-alueella. Kiinteistön liittämiselvöllisyydestä vesihuoltolaitoksen vesi- ja /tai viemäriverkoston sekä siihen liittyvistä vapautuksista ja poikkeuksista säädetään vesihuoltolain perusteella. Vesihuoltolaitosten verkostojen ulkopuolisella alueella kiinteistöjen jätevedet tulee käsitellä kunnan ympäristönsuojelu- ja kaavamääräysten mukaisesti. Tavoite on, että jätevedet käsitellään tarkoituksenmukaisilla ja kestävän kehityksen mukaisilla ratkaisuilla paikassa, jossa ne muodostuvat.

Jätevesijärjestelmän tarkoituksenmukaisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös jätevesien kuljetuksesta aiheutuvat vaikutukset esimerkiksi umpisäiliöratkaisussa.

### **20 § Kaksoisputkijärjestelmä**

Uusiin rakennuksiin tulee rakentaa ns. kaksoisputkijärjestelmä (seinien ulkopuolelle saakka), erillinen putkisto WC-vesille ja harmaille vesille.

### **21 § Energiakaivot ja energialähteet**

Energiakaivoihin perustuvat maalämpöjärjestelmät ovat suositeltavia ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta myös, koska samalla saadaan energiaa sekä lämmitykseen että viilennykseen. Rakennusvalvonta antaa ohjeita tarpeen mukaan. Pohjavesialueilla energiakaivojen rakentaminen on kielletty.

Suosittelavin lämmitysmuoto on kaukolämpö, kun siihen on olemassa kunnallistekninen valmius. Alueilla, joilla kaukolämpöverkkoon liittyminen ei ole mahdollista, etusijalle asetetaan uusiutuvat energialähteet.

### **22 § Jätevesien ja käsiteltyjen jätevesien imeyttäminen**

Jätevesien, käsiteltyjenkin jätevesien, imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty.

### **23 § Talousveden riittävyys**

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Erityisesti porakaivon veden laatu ja sen radonpitoisuus tulee tutkia sekä varautua radonin tms. poistoon juomavedestä.



Veden arsenikki- ja uraanipitoisuudet ja muut ihmisen terveydelle haitalliset aineet tulee tutkia porakaivojen vedenlaadun varmistamiseksi.

#### 24 § Jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien talojen kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on huomioitava jätteiden lajittelun edellyttämät vaatimukset. Jätteiden keräysvälineitä tontin piha-alueelle sijoitettaessa niiden suojaksi on rakennettava rakenteellinen suoja, jonka paloturvallisuus on ratkaistu tarkoituksenmukaisella tavalla.

#### 25 § Pohjavesialueet

Suunniteltaessa rakentamista pohjavesialueella, on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan sekä liitettävä tämä tutkimus lupahakemukseen.

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

Piha- ja paikoitusalueiden pintavedet (ei pientalojen osalta) on pohjavesialueilla johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla tarpeelliset laitteistot ja mahdolliset tarvittavat luvat.

#### 26 § Pilaantunut maaperä ja radonpitoisuuden huomioon ottaminen

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys kiinteistöllä sijainneista aiemmista toiminnoista sekä varastoiduista kemikaaleista ja öljysäiliöistä.

Mikäli rakennuslupaa haettaessa epäillään tontin maaperän olevan pilaantunut, maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Selvitys tehdyistä maaperätutkimuksista ja mahdollinen puhdistussuunnitelma tai maaperän puhdistamiseen tarvittava Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) päätös on liitettävä rakennuslupahakemukseen.

Maaperän soveltuvuus tarkoitettuun käyttöön on varmistettava myös katujen, puistojen sekä muiden yleisten alueiden rakentamista suunniteltaessa.

Jos pilaantuminen havaitaan yllättäen rakennustöiden yhteydessä, asiasta on ilmoitettava välittömästi kunnan ympäristöviranomaiselle tai ELY-keskukselle.

Rakentamisessa on otettava huomioon maaperän mahdollinen radonpitoisuus. Asuntojen ja työtilojen huoneilman radonpitoisuuden alentamiseksi rakennuksen alapohja- ja kellarirakenteiden sekä ilmanvaihtolaitteiden suunnitteluun ja toteutukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia radonselvityksen tekemistä.

Rakennushankkeissa, joissa maaperä koostuu maalajeista, joissa on korkea huokoisuus tai läpäisevyys ja joissa rakennuksen oleskelu- ja työtilat ovat maakosketuksessa on tehtävä radonselvitys. Lisäksi radonselvitys on tehtävä aina maantasossa olevissa ja maanalaisissa oleskelu- ja työtiloissa. Radonselvityksessä tulee ottaa huomioon aktiivihiihliuodattimen tarve ja antaa määräykset sen kunnossapidosta.

## **VI LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA SEKÄ YLEISEN ALUEEN HOITO**

### **27 § Rakennetun ympäristön hoito**

Tontit ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa näkösuojan istuttamista tai aidan rakentamista ympäristöön olennaisesti vaikuttavien rakennusten tai rakennelmien ympärille.

Rakennukset, niiden julkisivut ja ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja ylläpidettävä siten, etteivät ne rumenna ympäristöä. Julkisivujen töhryt tulee poistaa välittömästi, kun se on teknisesti mahdollista.

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi, purettavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi.

### **28 § Arkkitehtuuri rakennusta korjattaessa.**

Rakennukset tulee korjata siten, että niiden oma arkkitehtuuri ja rakennustapaan liittyvät arvot huomioidaan. Julkisivutoimenpiteiden osalta määrätään, että toimenpiteet eivät saa vaarantaa rakennusten tyyllillistä tai arkkitehtuurillista arvoa.

### **29 § Ympäristön valvonta**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa muun muassa pitämällä vuosittain katselmuksia. Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille ympäristö- ja rakennuslautakunnan päättämällä tavalla.

Yleisvalvontaa koskevista katselmuksista tiedotetaan kunnan kotisivuilla ja kuulutuksella.

Katselmuksista on laadittava pöytäkirja, joka lähetetään sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalle että kunnanhallitukselle.

## 30 § Yleisen alueen hoito

Yleinen alue on alue, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä. Alueelle sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava alueen ympäristökuvaan sopivaksi ja siten, etteivät rakennelmat muodosta estettä liikkumiselle tai toimimiselle ja etteivät ne haittaa kunnossa- ja puhtaanapitoa. Rakennusvalvontaviranomainen tai hallintosäännössä määrätty viranhaltija harkitsee rakennelmien toimenpideluvan tarpeen tapauskohtaisesti.

## VII LUKU: RAKENNUKSEN ELINKAARI

### 31 § Rakennuksen käyttöikä

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen käyttötarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja aikataulutetun suunnitelman rakennuksen käyttöiän aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista.

### 32 § Materiaalivalinnat

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja jotka ovat ekologisilta ominaisuuksiltaan kestäviä ja joiden huolettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

Asemakaava-alueen ulkopuolella on asuinrakennusten julkisivut kulttuurimaisema-alueella (km) tehtävä puusta. Rakennuksen julkisivu voidaan toteuttaa toisinkin, jos rakennus näin toteutettuna sopeutuu ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan. Katon muoto ja materiaali tulee sopeuttaa alueen kulttuurimaisemaan.

### 33 § Kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa siistissä kunnossa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot, kuten töhryt, on poistettava julkisivuista välittömästi.

Märkätilojen peruskorjauksista on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kaavassa tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee. Tarvittaessa on riittävän ajoissa pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Kun rakennus on asemakaavassa suojeltu ja on määrätty, että rakennuksen julkisivun tyyliä ei saa muuttaa, tyylin muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon,

ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

#### 34 § Rakennuksen purkaminen

Rakennuksen tai sen osan purkamiseen on haettava asemakaava-alueella purkulupa ja muilla alueilla on tehtävä purkuilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Niissä on esitettävä purkujätteen hyötykäyttösuunnitelma.

Suojellun rakennuksen purkamiseen on aina haettava purkulupa. Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakijan on toimitettava asiantuntijan tekemä selvitys rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistämistä on esitettävä purkamissuunnitelma. Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen. Rakennuksen purkamisessa tulee noudattaa jätehuoltomääräyksiä ja purkamisilmoitukseen tai purkulupahakemukseen on liitettävä selvitys purkutyössä syntyvien eri jätelajien arvioidusta määrästä ja niiden käsittelypaikasta.

Suojeltua rakennusta ei saa purkaa suoraan purkamisluvalla. Purkamisen edellytykset tulee tutkia MRL:n 173 §:n mukaisessa poikkeamismenettelyssä. Asiasta on aina pyydettävä lausunto ELY- keskukselta.

#### 35 § Rakennusten purkaminen kulttuurimaisema-alueilla

Erityisesti kulttuurimaisema-alueilla edellytetään selvitystä myös siitä, ettei rakennuksen purkaminen johda kulttuuriympäristön arvojen vähenemiseen eikä vaaranna alueen ominaispiirteiden tai alueen kokonaisuuden säilymistä.

Alueilla, joilla on maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, rakennuksen tai sen osan purkaminen on aina luvanvaraista, ja määrätään, että purkamista suunniteltaessa on oltava hyvissä ajoin ennalta yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen lupatarpeen selvittämiseksi.

Kulttuuriympäristön kokonaisuuden kannalta merkittäviä voivat olla myös vaatimattomat tai ilman suojelumerkintää olevat rakennukset, joiden merkitystä tulee arvioida muutostilanteessa erikseen.

### **VIII LUKU: LUPAJÄRJESTELMÄT**

#### 36 § Talousrakennuksen luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen on haettava rakennuslupa, ellei kysymyksessä ole lämpöeristämätön puupintainen enintään 100 kerrosneliömetrin suuruinen talousrakennus.

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan asuinrakennukseen kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen on haettava rakennuslupa, ellei kysymyksessä ole enintään 20 kerrosneliömetrin suuruinen lämpöeristämätön puurakenteinen talousrakennus.

Asuinrakennukseen kuuluvalla lämpöeristämättömällä puurakenteisella talousrakennuksella on asemakaava-alueella haettava rakennuslupa, jos sen koko on yli 10 k-m<sup>2</sup>, muussa tapauksessa on tehtävä ilmoitus.

Saunarakennukselle on aina haettava rakennuslupa.

Sellaisen talousrakennuksen rakentamisesta, joka ei tarvitse rakennuslupaa, on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle tai hallintosäännössä määrättylle viranhaltijalle ja annettava tarvittava selvitys.

### 37 § Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus

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

Toimenpidelupa haettava	X
Toimenpideilmoitus tehtävä	O
Ei tarvitse lupaa tai ilmoitusta	-

#### Kunnan osa-alueet

1. Asemakaava-alue
2. Muu alue
3. Ranta-alue

Toimenpide:	Kunnan osa-alue		
	1	2	3
<b>1) Rakennelma (rakentaminen)</b>			
- katos, ≤ 20 m <sup>2</sup>	X	O	X
- katos, > 20 m <sup>2</sup>	X	X	X
- kioski	X	X	X
- muu vastaava rakennelma	X	X	X
- aurinkopaneeli tai auringonkerääjä, kokonaispinta-ala yli 1 m <sup>2</sup> (ei rakennuksessa)	X	X	X
<b>2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)</b>			
- urheilu- tai kokoontumispaikka, asuntovaunualue, katsomo, yleisöteltta tai vastaava	X	X	X
<b>3) Liikuteltava laite</b>			
- asuntovaunu tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan	X	X	X
<b>4) Erillislaitte (rakentaminen)</b>			

- masto (yli 30 m rakennuslupa)	X	X	X
- varastointisäiliö yli 50 m <sup>3</sup>	X	O	X
- muuntamo	X	X	X
- muistomerkki	O	O	O
- suurehko antenni	O	O	O
- tuulivoimala	X	X	X
<b>5) Vesirajalaite (rakentaminen)</b>			
- suurehko laiturin yli 15 m <sup>2</sup> tai yli 10 m pitkä	X	X	X
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaaja tai vastaava	X	X	X
<b>6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>			
- muusta alueesta erotettu suurehko (yli 1000 m <sup>2</sup> ) varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X	X	X
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>			
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	X	O	X
- kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen	X	O	X
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen	X	O	X
- ikkunajaon muuttaminen	X	O	X
- aurinkopaneeli tai auringonkerääjä, kokonaispinta-ala yli 1 m <sup>2</sup> (rakennuksessa)	X	O	X
- aurinkopaneeli tai auringonkerääjä, kokonaispinta-ala yli 1 m <sup>2</sup> (Katolla, lappeen suuntaisesti)	O	-	-
- savupiipun uusiminen tai rakentaminen	X	X	X
<b>8) Mainostoimenpide</b>			
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	O	O	O
<b>9) Aitaaminen (rakentaminen)</b>			
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita	O	-	O
<b>10) Kaupunkikuvajärjestely</b>			
- muut ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset (esim. tekolammen rakentaminen)	X	X	X
<b>11) Huoneistojärjestelyt (jos kantavia rakenteita ei muuteta)</b>			
- asuinhuoneiston yhdistäminen ja jakaminen	X	X	X
- huonejaon muuttaminen	X	X	X
<b>12) Lämmitys</b>			
- rakennuksen pääasiallisen lämmitysjärjestelmän muuttaminen	X	X	X
- energiakaivon rakentaminen	X	X	X

<b>13) Vesi ja viemäri</b>			
- jätevesijärjestelmän uusiminen	X	X	X
- linjasaneeraus	X	X	X

Katoksen seinistä vähintään 30 % on oltava ulkoilmaan avointa ja aukkojen pinta-ala vähintään 10 % lattia-alasta. Aukot sijoitetaan siten, että ilma pääsee vaihtumaan koko suojassa.

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129.2 §).

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129.2 §).

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

### 38 § Energiakaivojen luvanvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126a §:n mukaisesti energiakaivoilta vaaditaan toimenpidelupa. Luvanvaraisuudella varmistetaan, ettei porakaivo vahingoita olemassa olevia maanalaisia rakennelmia tai vaikeuta niiden toteuttamista taikka aiheuta vaaraa pohjaveden pilaantumiselle. Kunnalla tulee olla kootusti tiedossa maanalaisten rakennelmien sijainnit.

### 39 § Muinaismuistot

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta rakennusjärjestyksestä tulee käydä ilmi muinaismuistolain (295/63) rakentamiselle asettamat velvoitteet, jotka rakennusvalvonnan ja sitä toteuttavan viranomaisen tulee ottaa huomioon maankäytön ja rakentamisen lupia arvioitaessa ja myönnettäessä. On otettava huomioon, että muinaisjäännösten tarkkaa laajuutta ei yleensä tunneta sekä se, että kaikkia muinaisjäännöksiä ei vielä ole löydetty.

Muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain 1 § mukaisesti automaattisesti rauhoitettuja ilman erillistä suojelupäätöstä heti löytyessään. Mikäli maankäyttöä suunnitellaan laissa rauhoitettujen kohteiden läheisyyteen, tulee Museovirastoon olla yhteydessä hyvissä ajoin etukäteen. Pääsääntö- on kuitenkin, ettei muinaisjäännöksen päälle myönnetä rakennus- tai poikkeamislupaa.

Museoviraston kanssa on aina neuvoteltava ennen luvan myöntämistä. Muinaisjäännöksen päälle ei voi myöntää MRL:n mukaista rakennuslupaa ilman muinaismuistolain mukaista kajoamislupaa.

## IX LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

**Siltä osin, kuin tämän luvun määräykset ovat ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, on noudatettava yleiskaavaa.**

### 40 § Rakennuspaikka

Rakennuspaikan vähimmäispinta-ala riippuu sekä vahvistetun yleiskaavan aluevarauksesta että 6.4.1990 vahvistetun rakennusjärjestyksen vyöhykejaosta (liite 6a). Edellä olevan mukaisesti rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikan vähimmäiskoosta ovat seuraavat (suluissa 6.4.1990 vahvistetun rakennusjärjestyksen vastaava vyöhyke)

Pinta-ala hehtaaria

Yleiskaavan aluevaraus	Kyläkeskukset (2,3,4), Siuntion as ja Störsvikin asemakaavojen lievealueet (5)	Edullisen vyöhykkeen ulkopuoliset alueet (6)
Asuntoalue (A)	0,3	0,5
Loma-asuntoalue (RA)	0,3	0,5
Muu rak.alue (T, Y ym.)	0,5	1,0
Rivitalo (AP)	0,8	(ei sallita)
Metsät, haja-as. (M-1)	1,0	3,0
Pellot, haja-as. (MT-1)	1,0	3,0
Muut alueet	1,0	3,0

Erityisissä tapauksessa ympäristö- ja rakennuslautakunta voi hyväksyä pienemmän rakennuspaikkakoon kuin mitä tämän pykälän määräyksissä on säädetty kuten esim.

- Sukupolvenvaihdoksen yhteydessä maatiloilla.
- Yhdistettäessä ennen 6.4.1990 muodostettuja kokonaisia rekisteritiloja muodostetaan olevaa asuinrakennusta varten oma rakennuspaikka.
- Liitettäessä rakennuspaikka kunnallistekniikkaan.

Sellaisten tilojen kohdalla, jotka on muodostettu rekisteritilaksi ennen 6.4.1990 ja joiden pinta-ala on ao. vyöhykkeen minimipinta-alaa pienempi, ei sovelleta tämän pykälän pinta-alamääräyksiä.

Hevostallin (1-3 hevoselle) saa rakentaa vähintään kahden (2) hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle. Sitä suuremmalle hevosmäärälle rakennuspaikan vaatima vähimmäiskoko arvioidaan tapauskohtaisesti.



Tilalle tulee osoittaa hevosille riittävät ulkoilualueet, jotka samoin kuin talli ja maneesi, tulee sijoittaa riittävän etäälle avo-ojista, vesistöistä sekä kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista.

Hevostalli, maneesi, ulkotarha ja lantala tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle naapurin rajasta, mikäli naapurikiinteistöön sijoittuu asumista, lomaa-asumista tai julkisia ja yksityisiä palveluja. Etäisyys rajaan voi olla tätä pienempi, mikäli naapuri on antanut siihen suostumuksensa.

Ratsastuskenttä on sijoitettava vähintään 20 metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja laitumen vastaava etäisyys on vähintään 10 metriä. Myös nämä etäisyydet voivat olla pienempiä, mikäli rajanaapuri on antanut siihen suostumuksensa.

Hevostallin ja ulkotarhan sijoittamisessa ja lannan varastoinnissa ja käsittelyssä on otettava huomioon valtioneuvoston asetus eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta (1250/2014) ja Ympäristöministeriön hevostalliohje (Ympäristöministeriön moniste 121, 2003).

Lantalan on oltava tiivispohjainen, kynnyksellinen/luiskallinen ja katettu. Katetun lantalan ulkuvuorauksen tulee olla harva ja aukollinen, jotta lantala tuulettuu riittävästi.

Muun rakennuspaikan on mainituilla alueilla oltava pinta-alaltaan käyttötarkoitukseensa riittävän suuri, kuitenkin vähintään yhtä suuri kuin asuntotarkoitukseen käytettävä rakennuspaikka.

Muiden eläinten kuin hevosten kohdalla, eläinten ulkotarhojen ja laidunmaiden tulee olla riittävät eläinten lukumäärä ja toiminnan luonne huomioiden. Suojat, ulkotarhat ja laidunmaat tulee sijoittaa mahdollisimman kauas vilkasliikenteisistä teistä. Ulkotarhat ja laidunmaat tulee aidata riittävän lujalla ja korkealla aitauksella, joka on valmistettu tarkoituksenmukaisesta materiaalista.

Tämän pykälän ohjeet ja määräykset koskevat myös kaikkia siirrettäviä rakennuksia.

#### 41 § Rakennusoikeus

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Pysyvän asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja työtiloja. Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se on mahdollista ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön.

Pysyvän asunnon rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 120 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasunto ja päärakennus muodostavat yhdessä yhden

rakennuspaikan. Sivuasunnon rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m<sup>2</sup>. Sivuasunnon esteettömyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Sivuasunnon rakennuslupa tulee aina käsitellä MRL:n mukaisessa poikkeamismenettelyssä, koska kysymys on poikkeamisesta yleiskaavasta.

Yli 5 hehtaarin suuruiselle yleiskaavassa merkitylle maatilalle (AM) saa rakentaa yritystilojen ja talousrakennusten yhteyteen tarpeellisia asuinrakennuksia sekä maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Rakennuspaikalle saa pysyvän asuinrakennuksen tai loma-asunnon lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä tai yhdistettyjä talous- ja saunarakennuksia, katettuja terasseja sekä vierasmajan. Vierasmaja saa olla enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin, eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tai asunnon tunnusmerkkejä.

Ranta-alueella venevajan saa rakentaa vesirajaan tai maalle, jollei siitä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle. Rakennusvalvontaviranomainen voi kieltää venevajan rakentamisen muun muassa luonnonarvojen vaarantumisen takia tai maisemallisista syistä.

Loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 200 k-m<sup>2</sup>, ja joka sisältää talous- ja saunarakennukset, vierasmajan sekä katetut terassit.

Loma-asunnon tulee olla yksiasuntoinen.

Loma-asunnon katettu terassi tulee laajuudeltaan ja ulkonäöltään sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena.

Asuin- ja talousrakennusten terassit saavat olla pinta-alaltaan enintään 50 % ensimmäisen kerroksen alasta. Niiden tulee olla vähintään 50 % avoimia seinien osalta.

Olemassa olevan loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa, jos rakennus sijaitsee alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vakituiseen asumiseen.

#### 42 § Rakentaminen kellariin ja ullakolle

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

#### 43 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Ranta-alueille rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää rakennuspaikalla. Puiden kaatoa varten on hankittava ympäristö- ja rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

Vesilain tarkoittaman vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rannan vastaisen rajan kauimmaisten pisteiden välisen etäisyyden on oltava vähintään 60 metriä.

Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on kuitenkin oltava vähintään 40 metriä, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu. Etäisyys rantaviivasta voi maisemallisista syistä olla pienempi.

Alin suositeltava rakennuskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Merenrannikolla alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään +2,7 m rakennuspaikkakohtaisesti erikseen määritettävä aaltoiluvara (korkeusjärjestelmän N2000 mukaan). Järven osalta suosituskorkeus on Vikträskillä +3,76 m, Tjusträskillä +6,45 m, Karhujärvellä +30,15 m ja Lilla Lonoksilla +31,15 m (N2000). Jokien, purojen ja muiden järvien ranta-alueilla suositeltava rakentamiskorkeus on HW1/100a +1 metri (keskimäärin kerran 100:ssa vuodessa toistuvan tulvan korkeus +1 metri). Rantasauvojen sekä muiden kevytrakenteisten ja eristämättömien rakennusten korkeustaso voi olla alempi tapauskohtaisen viranomaisharkinnan perusteella. Rannikon ja vesistön läheisyydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä riittävä rakennuskorkeus.

Korkeusjärjestelmä N 2 000 tarkoittaa korkeutta metreinä merenpinnan nollassa.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 30 m<sup>2</sup> saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi em. rantaviivaa. Sen etäisyyden on kuitenkin oltava vähintään 15 metriä em. rantaviivasta.

Saunarakennuksen kerrosalasta vähintään 50 % tulee muodostua löyly/pesutiloista. Alle 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia, terasseja tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

#### 44 § Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen (MRL 16.1 §).

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa (MRL 16.2 §).

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan (MRL 16.3 §).

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella säädetään 137 §:ssä. Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.

Suunnittelutarvealueiden perustelut on esitetty aluekohtaisesti. Perustelut ovat alueella tapahtuvan lupaharkinnan tausta-aineistoa. Suunnittelutarvealueilla on lupakäsittelyssä noudatettava liitteen no 8a ohjeita. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 a §:n mukainen alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueilla on suositeltava lupakäsittelyn joustavoittamiseksi.

## **X LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ**

### **45 § Määräyksistä poikkeaminen**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun rannoilla poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta tulevaa kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kunnanhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän lausunto.

### **46 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen**

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

Tontin haltijan sekä rakennuspaikan haltijan ja omistajan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta.

### **47 § Rakennusjärjestyksen liitteet**

Liite no 1a. Rakennusjärjestysehdotuksen perustelut

Liite no 2a. Rakennusjärjestysehdotuksen lainmukaisuuden arviointi

Liite no 3a. Rakennusjärjestysehdotuksen vaikutusten arviointi

Liite no 4a. Kartta pohjavesialueet (25 §).

Liite no 5a. Säteilyturvakeskuksen radonkartat (26 §).

Liite no 6a. Kartta 6.4.1990 vahvistetun rakennusjärjestyksen vyöhykejaosta (40 §)

Liite no 7a. Suunnittelutarvealueet (44 §).

Liite no 8a. Perustelut ja ohjeet lupakäsittelyä varten suunnittelutarvealueilla

Liite no 9a. Kulttuuriympäristön palveluikkunan osoite: [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)  
Liite no 10a. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-  
alueet.  
Liite no 11a. Tulvarajakartat  
Liite no 12a. Kartta, muinaismuistot  
Liite no 13a. 18.11.1964 vahvistetun rakennusjärjestyksen pykälät 29-40

#### 48 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kunnanvaltuuston kokouksessa 12.11.2001, 91 §:ssä hyväksytty rakennusjärjestys ja 1.10.2007, 31 §:ssä hyväksytty rakennusjärjestyksen muutos, paitsi, että tässä rakennusjärjestyksessä jäävät voimaan 18.11.1964 vahvistetun rakennusjärjestyksen rakennuskaava-alueita koskevat rakennusoikeusmääräykset: pykälät 29 – 40 (liite no 13a).

Kunnanvaltuusto hyväksynyt tämän rakennusjärjestyksen 10.6.2019 § 44.