

# TOHOLAMMIN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

## SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO .....	1
1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET .....	2
1.1 SOVELTAMISALA .....	2
1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN .....	2
2. LUPAJÄRJESTELMÄT .....	2
2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN-/ ILMOITUKSENVARAISUUS .....	2
2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN-/ ILMOITUKSENVARAISUUS .....	2
3. RAKENTAMISEN SIOJOTTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN .....	4
3.1 SIOJOTTUMINEN .....	4
Etäisyydet .....	4
3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN ..	4
Maisema ja luonnonympäristö .....	4
Oleva rakennuskanta .....	4
3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA.....	5
Ympäristön hoito .....	5
Ympäristön valvonta.....	5
3.4 AITAAMINEN .....	5
3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA .....	5
Rakennuspaikan kuivanapito.....	6
Pihamaan korkeusasema .....	6
Maanalaiset johdot ja rakenteet.....	6
3.6. OSOITEMERKINTÄ .....	6
4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....	6
4.1 RAKENNUSPAIKKA.....	6
4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ.....	6
5. RAKENTAMIEN RANTA-ALUEELLE .....	7
5.1 RAKENTAMISEN SIOJOTTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-	
ALUEELLA .....	7
5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA.....	7
6. SUUNNITTELUTARVEALUE .....	7
7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN .....	7
Jätevesien käsittely .....	7
Erityismääräyksiä tärkeillä pohjavesialueilla .....	8
8. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN	
RAJOITUKSIA.....	8
9. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET .....	8
10. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT .....	8
11. JÄTEHUOLTO .....	8
12. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA.....	8
13. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN .....	9
14. VOIMAATULOMÄÄRÄYKSET.....	9

## TOHOLAMMIN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

### 1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

#### 1.1 SOVELTAMISALA

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

#### 1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii **maaseutulautakunta**. Lautakunnan alaisena toimii rakennustarkastaja. Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.

### 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

#### 2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN-/ ILMOITUKSENVARAISUUS

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön muun talousrakennuksen kuin saunan rakentamiseen **asemakaava-alueen ulkopuolella** sovelletaan ilmoitusmenettelyä, mikäli rakennuksen koko on enintään:

- Asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluva varastorakennus 30 k-m<sup>2</sup>,
- Kesäasunnon pihapiiriin rakennettava varastorakennus 12 k-m<sup>2</sup>

Ilmoitusmenettelyllä rakennettavan talousrakennuksen on oltava tulisijaton, lämpöeristämätön ja kevytrakenteinen. Asemakaavassa osoitetun , pienehkön, enintään 10 kerrosneliömetrin suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunan rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

#### 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN-/ ILMOITUKSENVARAISUUS

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

1. Asemakaava-alue
  2. Muu alue
- Toimenpidelupa haettava  X  
 Ilmoitus tehtävä  O

Toimenpide:	Kunnan osa-alue	
	1	2

<b>1) Rakennelma</b>		
- katos, vaja, kioski, käymälä, esiintymislava muu vastaava rakennelma	O	O
<b>2) Yleisörakennelma</b>		
- urheilu- ja kokoontumispaikka asuntovaunualue tai vastaava katsomo, yleisöteltta tai vastaava	X	O
<b>3) Liikuteltava laite</b>		
- asuntovaunu tai –laiva tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten joka ei liity ta- vanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	O
<b>4) Erillislaite (rakentaminen)</b>		
- masto, piippu, muistomerkki, suurehko antenni, valaisinpylväs, tuulivoimala alle 30m	O	O
- edellä mainitut yli 30 m, varastosäiliö yli 200 m <sup>3</sup>	X	X
<b>5) Vesirajalaite (rakentaminen)</b>		
- suurehko laitur	X	O
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	O	O
<b>6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>		
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X	O
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>		
- rakennuksen julkisivun ja ikkunajaon muutos	O	O
- kattomuodon muuttaminen	X	O
- katteen tai sen värityksen muuttaminen	O	O
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen	O	O
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	O	O
<b>8) Mainostoimenpide</b>		
- muun kuin luonnonsuojelulaissa (36 §) säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ul- kosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoi- tuksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	O	O
<b>9) Aitaaminen (rakentaminen)</b>		
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiin- teä aita tai kadun reunusmuuri	O	O
<b>10) Kuntakuvajärjestely</b>		
- muut kunta- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutok- set	X	O

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

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säännösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

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 mom).

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista (MRL 129 § 2 mom).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun 3 vuoden kuluessa.

### **3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN**

#### **3.1 SJOITTUMINEN**

##### **Etäisyydet**

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään viisi (5) metriä. Rakennuksen etäisyydestä on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:ssä.

Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään puolet sen rajan puoleisesta korkeudesta ja vähintään 4 metriä.

Lupaviranomainen voi sallia rakennuksen rakennettavaksi lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni jos naapuri on antanut rakentamiseen suostumuksensa.

#### **3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN**

##### **Maisema ja luonnonympäristö**

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus. Erityisesti on huomioitava arvokkaat kasvillisuuden reu-  
navyöhykkeet ja erikoiset luonnonesiintymät.

Maisemallisesti merkittäville peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Tämä tulee erityisesti huomioida valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

##### **Oleva rakennuskanta**

Rakennettaessa olevien rakennusten läheisyyteen on rakennuksen sopeuttava vallitsevaan rakennustapaan ja tyyliin.

### 3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

#### Ympäristön hoito

Rakennuspaikat ja rakennukset sekä erilaiset rakennelmat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön mukaisessa siistissä kunnossa. (MRL 167 §)

Häiritsevien ulkovarastojen ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

#### Ympäristön valvonta

Maaseutulautakunta valvoo rakennetun ympäristön ja rakennuspaikkojen kuntoa ja siisteyttä pitämällä tarvittaessa katselmuksia.

Katselmuksen ajankohdasta ja alueista tulee ilmoittaa kiinteistön omistajille ja -haltijoille lautakunnan päättämällä tavalla.

Maaseutulautakunta voi antaa ympäristöä koskevan katselmuksen pitämisen valitsemiensa katselmusmiesten tai viranhaltijan tehtäväksi.

### 3.4 AITAAMINEN

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle eikä se saa aiheuttaa haittaa liikenteelle.

Ominaisuuksiltaan aidan tulee sopeutua ympäristöön.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä.

Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää maaseutulautakunta.

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

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

### 3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA

## Rakennuspaikan kuivanapito

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

## 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 naapurin puolelle.

## Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

### 3.6. OSOITEMERKINTÄ

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

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

## 4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

### 4.1 RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä.

### 4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Rakennuspaikalle saa rakentaa **yhden enintään kaksiasuntoisen** ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja sitä palvelevia talousrakennuksia.

Maatilalle saa edellä mainitun estämättä rakentaa tarpeellisia asuin-, tuotanto- ja maatilamatkailua palvelevia ympäristöön sopivia rakennuksia.

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

## 5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

### 5.1 RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

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

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään **25 metriä** ja

asunnon kosteudelle alttiiden rakenteiden olla vähintään 0,5 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on vastaava korkeus oltava 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka pinta-ala on enintään 15 kerrosneliömetriä, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään **15 metriä**.

Rakennuspaikan rantaviivan tai vesijätön vastaisen rajan pituus tulee olla vähintään 40 metriä.

### 5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Rakennuspaikalla saa olla lomarakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään **120 m<sup>2</sup>**.

Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään **25 m<sup>2</sup>**.

Lisäksi kylmiä talousrakennuksia enintään **40 m<sup>2</sup>**.

Pysyvän asutuksen rakentamisen määrä ratkaistaan rakennuslupakohtaisesti.

## 6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Tällä rakennusjärjestyksellä ei ole määritelty suunnittelutarvealueita. Suunnittelutarveratkaisut harkitaan tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

## 7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

### Jätevesien käsittely

Jätevesille on oltava saostuskaivot ja maaperäkäsittely, ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää biologista puhdistusta ja maahan imeytystä tai muuta vastaavaa puhdistusmenetelmää. Tarvittaessa WC-vesille on rakennettava umpikaivo.

Ranta-alueella, mikäli vesi-wc sallitaan tulee WC-vedet johtaa umpikaivoon ja muille vesille järjestää maaperäkäsittely tai vähintään sitä vastaava muu puhdistus.

### **Eryismääräyksiä tärkeillä pohjavesialueilla**

Jätevedet on johdettava käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle tai kaikille jätevesille oltava tiiveydensuhteen valvottavissa oleva umpikaivo.

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

## **8. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA**

Mikäli rakennetaan alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia kuten tulvan vaara, saastuneita maa-alueita tai melualueita tai muuta normaalista poikkeavaa, tulee hakijan liittää rakennuslupahakemukseen selvitys rakennuspaikan turvallisuudesta, terveellisyydestä, korkeusasemasta sekä näiden edellyttämästä rakentamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä.

## **9. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET**

Tässä rakennusjärjestyksessä ei anneta asemakaavoja täydentäviä määräyksiä.

## **10. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT**

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

## **11. JÄTEHUOLTO**

Kiinteistön jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

## **12. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA**

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä valvoo tavanomaisissa rakentamistilanteissa Toholammin kunnan maaseutulautakunta.



### 13. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Maaseutulauslautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poikkeaminen koskee rakennuspaikan vähimmäiskokoa tai rakentamisen määrää voidaan lupa myöntää mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta.

### 14. VOIMAATULOMÄÄRÄYKSET

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Toholammin kunnanvaltuuston 12.12.1991 , 62 § hyväksymä ja 16.1.1992 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Tämä rakennusjärjestys on hyväksytty Toholammin kunnanvaltuustossa **11.02.2002 § 7 ja tulee voimaan 15.03.2002.**