

Liite n:o 15
Kvalt. 19.12.2002 § 60

RAKENNUSJÄRJESTYS

LUHANKA

Raimo Oksanen
PUHEENJOHTAJA

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄ

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJAT:

Matti Mäkelä

Antti Mäkelä

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 Luhangan 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 rakennusvalvontaviranomainen on rakennuslautakunta. Sen alaisena toimii rakennustarkastaja.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN-/ILMOITUKSENVARAISUUS

Lupamenettelyn asemasta jo olevaan asuntoon kuuluvan lämpöeristämättömän enintään 50 m²:n tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, lämpöeristämättömän enintään 100 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Lupamenettelyn asemasta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, asemaakaavassa osoitetun, pienehkön, enintään 20 m²:n suuruisen lämpöeristämättömän muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN-/ILMOITUKSENVARAISUUS

Toimenpide:

1) Rakennelma (rakentaminen)	Asemakaava-alue	Haja-asutusalue
- katos (grillikatos, talas, tms. \geq 12 m ²)	toimenpidelupa	toimenpidelupa
- vaja (varasto, aitta \geq 12 m ²)	toimenpidelupa	ilmoitus
- kioski	toimenpidelupa	toimenpidelupa
- käymälä	toimenpidelupa	ilmoitus
- esiintymislava (väliaikainen)	ilmoitus	ilmoitus
- muu vastaava rakennelma (laavu tms.)	ilmoitus	

Toimenpide:

2

2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)	Asemakaava-alue	Haja-asutusalue
- urheilupaikka	ilmoitus	ilmoitus
- kokoontumispaikka	ilmoitus	ilmoitus
- asuntovaunun alue tai vastaava	toimenpidelupa	toimenpidelupa
- katsomo (rakenteellinen)	rakennuslupa	rakennuslupa
- yleisöteltta tai vastaava	ilmoitus	ilmoitus

3) Liikuteltava laite	Asemakaava-alue	Haja-asutusalue
- asuntovaunun tai laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	toimenpidelupa	toimenpidelupa

4) Erillislaitte (rakentaminen)	Asemakaava-alue	Haja-asutusalue
- masto (h > 20 m)	toimenpidelupa	toimenpidelupa
- piippu (h > 15 m)	toimenpidelupa	ilmoitus
- varastointisäiliö ($\geq 5 \text{ m}^3$)	toimenpidelupa	ilmoitus
- hiihtohissi	rakennuslupa	rakennuslupa
- muistomerkki	ilmoitus	ilmoitus
- suurehko antenni ($\varnothing \geq 1,5 \text{ m}$)	toimenpidelupa	ilmoitus
- tuulivoimala	rakennuslupa	rakennuslupa
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava (h > 10 m)	toimenpidelupa	ilmoitus

5) Vesirajalaitte (rakentaminen)	Asemakaava-alue	Haja-asutusalue
- suurehko laituri (pituus ≥ 15 tai pinta-ala $\geq 150 \text{ m}^2$)	toimenpidelupa	ilmoitus
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	toimenpidelupa	toimenpidelupa

Toimenpide:

6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)	Asemakaava-alue	Haja-asutusalue
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	toimenpidelupa	ilmoitus
- lietesäiliöt, kuivalantolat	toimenpidelupa	toimenpidelupa

7) Julkisivutoimenpide	Asemakaava-alue	Haja-asutusalue
- rakennuksen julkisivun oleellinen muuttaminen	toimenpidelupa	toimenpidelupa
- kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen oleellinen muuttaminen	toimenpidelupa	toimenpidelupa
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen oleellinen muuttaminen	toimenpidelupa	toimenpidelupa
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	ilmoitus	ilmoitus
- ikkunajaon olennainen muuttaminen	ilmoitus	ilmoitus

8) Mainostoimenpide	Asemakaava-alue	Haja-asutusalue
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	ilmoitus	ilmoitus

9) Aitaaminen (rakentaminen h \geq 1,2 m)	Asemakaava-alue	Haja-asutusalue
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	ilmoitus	

10) Ympäristökuvajärjestely	Asemakaava-alue	Haja-asutusalue
- muut ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	toimenpidelupa	ilmoitus

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

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten 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 toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom).

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

3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 SJOITTUMINEN

Uudisrakentaminen pyritään ohjaamaan olemassa olevan rakennetun ympäristön, tieyhteyksien ja vesihuollon vaikutuspiiriin ja samalla pyritään säästämään elollista luontoa.

3.2 ETÄISYYDET

Ellei muuta ole määrätty, tulee rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin asemakaavoitetulla alueella vähintään neljä metriä ja muualla vähintään viisi metriä.

Luvan myöntävä viranomainen voi poiketa etäisyysvaatimuksesta, mikäli poikkeamiseen on naapureiden kirjallinen suostumus.

Rakennuksen etäisyyden tien keskilinjasta tulee olla:

- seututie 50 m
- maantie 20 m
- yksityistie 12 m

Rakennettaessa teiden läheisyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota rakenteellisiin ratkaisuihin melun torjumiseksi.

Samalla rakennuspaikalla olevan savusaunan etäisyys muihin rakennuksiin tulee olla vähintään 12 metriä.

Palopäällikön antamalla luvalla savusauna voidaan rakentaa lähemmäksi samalla rakennuspaikalla sijaitsevaa rakennusta. Tällöin savusaunan rakenteelliseen paloturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

3.3 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

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

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla 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 yksittäisiä puita jne.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tai ranta-alueelle tulee erityisistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

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

3.4 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

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

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

Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin teknisesti on mahdollista.

Kunnan rakennuslautakunta suorittaa maankäyttö- rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

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

3.5 AITAAMINEN

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 muunlaiseen 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.

3.6 PIHA-ALUE / PIHAMAA

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

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.

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

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

3.7 OSOITEMERKINTÄ

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

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä. Rakennuspaikan vähimmäiskoko vähintään 2 000 m².

Kirkonkylän yleiskaava-alueella rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3 000 m².

Ranta-alueella sijaitsevan uuden asuinrakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3 000 m².

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Kuitenkin olemassa olevalla alle 2 000 m²:n suuruisella rakennuspaikalla on olemassa oleva rakennusoikeus.

4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoituksen liittyviä talousrakennuksia. Talousrakennusten yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa olla enintään 100 m².

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilán talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia 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 soveltaminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

5.1 RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus 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 30 metriä ja omakotitalon 50 metriä. Alimman lattiatason oltava vähintään 1 metri keskiveden korkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka pinta-ala on enintään 25 k-m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

Mitään rakennelmia ei saa sijoittaa 10 metriä lähemmäksi rantaviivaa.

Venevaja on sijoitettava kokonaan rantaviivan "sisäpuolelle".

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueella (enintään 200 metriä rantaviivasta) rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla loma-asunnon rakennuspaikalla enintään 200 m² ja omakotitalon rakennuspaikalla enintään 300 m².

Ranta-alueella saa olla enintään yksi yksiasuntoinen enintään kaksikerroksinen loma-asunto tai asuinrakennus.

Rakennusten enimmäismäärä on enintään 5 kpl.

6. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Jätevedet tulee käsitellä tämän rakennusjärjestyksen liitteenä n:o 1 olevan terveys- ja ympäristöviranomaisen ohjeiden mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon

jätevesien asianmukainen esikäsittely ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

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

7. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

8. JÄTEHUOLTO

Jätehuollossa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen liitteenä n:o 2 olevia Luhangan kunnan jätehuoltomääräyksiä.

9. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

9.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Luvan myöntävä viranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta.