



Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto X.X.2025

 KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

Sisällys

I Soveltamisala ja viranomaiset	4
1 §. Soveltamisala	4
2 §. Rakennusvalvontaviranomainen	4
3 §. Määritelmät	4
II. Lupajärjestelmät	5
4 §. Talousrakennuksen luvanvaraisuus.....	5
5 §. Toimenpiteiden luvanvaraisuus	5
III. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen	7
6 §. Sijoittuminen ja etäisyydet	7
7 §. Rakennusten sijoittuminen ympäristöön ja maisemaan	7
8 §. Rakennusten sovittaminen rakennettuun ympäristöön.....	8
9 §. Rakennetun ympäristön ja yleisen alueen hoito	8
10 §. Rakentamattomat rakennuspaikan osat ja rakentamattomat alueet.....	8
11 §. Ympäristön valvonta.....	9
12 §. Aitaaminen	9
13 §. Rakennuspaikan kuivanapito	9
14 §. Pihamaan korkeusasema	10
15 §. Liikennejärjestelyt.....	10
16 §. Maanalaiset johdot ja rakenteet sekä ilmajohdot.....	10
17 §. Tontin rajan ylittäminen asemakaava-alueilla	11
18 §. Osoitmerkintä ja valaistus.....	11
IV. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella.....	11
19 §. Rakennuspaikka	11
20 §. Rakentamisen määrä.....	12
21 §. Rakentaminen ullakolle.....	13
22 §. Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueilla	13
V. Suunnittelutarvealue	14
23 §. Suunnittelutarvealueet	14
24 §. Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiskäyttöön.....	14
VI. Vesihuollon järjestäminen.....	15
25 §. Talousveden riittävyys ja laatu	15
26 §. Jätevesien käsittely	15
VII. Erinäisiä määräyksiä	15

27 §. Hyvä rakentamistapa.....	15
28 §. Pilaantuneiden maiden, maaperän radonpitoisuuden ja happamien sulfaattimaiden huomioon ottaminen rakentamisessa	15
29 §. Rakennustyön aikaiset järjestelyt	16
30 §. Määräyksistä poikkeaminen.....	16
31 §. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset.....	16

I Soveltamisala ja viranomaiset

1 §. Soveltamisala

Rakentamislainsäädännössä ja maakuntakaavassa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Kirkkonummen kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai ympäristöministeriön asetuksissa ei asiasta ole toisin määrätty.

2 §. Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rakennus- ja ympäristölautakunta. Sen alaisena toimivat rakennustarkastajat sekä muut rakennusvalvontatehtäviä suorittavat kuntakehityksen toimialan viranhaltijat.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.

3 §. Määritelmät

Tässä rakennusjärjestyksessä tarkoitetaan:

- 1) *rakennuskohteella* rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;
- 2) *rakennuksella* erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua rakennuskohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;
- 3) *talousrakennuksella* muuta rakennusta, joka palvelee asuin- tai lomarakennuksen käyttötarkoitusta, esimerkiksi lämmintä varastoa tai autotallia;
- 4) *sivuasunnolla* pääasuinrakennusta pienempää asuinrakennusta, joka on rakennettu pääasuinrakennuksen yhteyteen tai sen välittömään läheisyyteen; ja
- 5) *sivulomarakennuksella* päälomarakennusta pienempää lomarakennusta, joka on rakennettu päälomarakennuksen välittömään läheisyyteen
- 6) *rakennelmalla* kevytrakenteista ja siirtokelpoista rakennuskohdetta, joka ei käytä rakennusoikeutta, esimerkiksi pientä (alle 30 m²) eristämätöntä vajaa, kasvihuonetta, kesäkeittiötä, leikkimökkiä, jätesuojaa, katosta tai puistomuuntamoaa tai siihen verrannollista laitetta;
- 7) *katoksella* rakennelmaa, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %;
- 8) *ranta-alueella* alueidenkäyttölain 72 §:n mukaista ranta-aluetta sekä tällaiselle alueelle laaditun ranta-asemakaavan aluetta; ja
- 9) *omakotitalolla* erillispientaloa;
- 10) *rakennuspaikalla* kiinteistöä tai muuta määritellyä aluetta, joka voidaan asemakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai tämän rakennusjärjestyksen 19 §:n nojalla rakentamisluvan yhteydessä osoittaa rakennuksen sijaintipaikaksi.

II. Lupajärjestelmät

4 §. Talousrakennuksen luvanvaraisuus

Kaikkien vähintään 30 m² suuruisen talousrakennusten sekä rakennelmien ja erillislaitteiden ja vähintään 50 m² suuruisen katosten rakentamiseksi on haettava rakentamislupa, jollei laista, asetuksesta, kaavamääräyksestä tai tämän rakennusjärjestyksen 5 §:stä muuta johdu.

5 §. Toimenpiteiden luvanvaraisuus

Seuraavat toimenpiteet saa tehdä ilman rakentamislupaa:

- 1) Rakennuskohteet jo rakennetussa pihapiirissä yksittäisinä:
 - a. Alle 50 m² suuruisen autokatoksen tai muun vastaavan katoksen rakentaminen.
 - b. Alle 30 m² suuruisen talousrakennuksen tai rakennelman rakentaminen.
- 2) Asuinrakennukseen liittyvät rakennelmat:
 - a. Alle 20 m² suuruisen katetun terassin rakentaminen. Alle 20 m² suuruinen katettu terassi on rakennelma, joka ei kuluta rakennusoikeutta.
 - b. Lasitetun terassin, joissa ikkunoista vähintään 30 % on avattavia ja joka on kooltaan enintään 20 m² tai 10 % kerrosalasta, rakentaminen.
- 3) Erillislaitteet:
 - a. Alle 30 m korkean maston tai piipun rakentaminen.
 - b. Tilavuudeltaan alle 120 m³ vilja-, polttoaine tai muun varastointisäiliön rakentaminen.
 - c. Alle 30 m korkean tuulivoimalan, jonka lapojen korkein korkeus on alle 35 m, rakentaminen.
- 4) Vesirajalaitteet: Yksittäisen laiturin, jossa on alle 10 venepaikkaa 2,5 m:n paikkana laskettuna tai jonka kokonaispituus rantaviivasta on alle 15 m, rakentaminen.
- 5) Säilytys- ja varastointialueet: rakennuspaikasta erillisen alle 200 m² suuruisen varastointi- tai pysäköintialueen tai vastaavan järjestäminen.
- 6) Julkisivutoimenpiteet: Pientalojen julkisivun materiaalin tai värin muuttaminen tai muu vastaava julkisivumuutos, jos materiaalit ja värit sopivat alueella noudatettuun rakennustapaan ja kaavamääräyksiin eikä kantavia rakenteita muuteta. Suojeltujen rakennusten julkisivun materiaalin tai värin muuttamiselle tai muulle vastaavalle julkisivumuutokselle on kuitenkin haettava rakentamislupa.
- 7) Mainostoimenpiteet: alle 2 m² suuruisen mainoslaitteen asettaminen ulos muualla kuin asemakaava-alueella.
- 8) Piha-alueen aitaaminen:
 - a. Kiinteän, korkeintaan 2 m korkean aidan rakentaminen asemakaava-alueella.
 - b. Kiinteän aidan rakentaminen muulla kuin asemakaava-alueella.
 - c. Aitaamisesta määrätään tarkemmin 12 §:ssä.
- 9) Katon lappeen suuntaisten tai vähäisesti korotettujen aurinkopaneelien tai -keräimien, jotka eivät ulotu katon lappeen yli, asentaminen.

Seuraavien toimenpiteiden tekemiseen on haettava rakentamislupa:

- 1) Rakennuskohteet jo rakennetussa pihapiirissä yksittäisinä:
 - a. Vähintään 50 m² suuruisen autokatoksen tai muun vastaavan katoksen rakentaminen.

- b. Vähintään 30 m² suuruisen talousrakennuksen rakentaminen.
 - c. Kontin pysyttäminen paikallaan asemakaava-alueella tai maisemallisesti arvokkaalla alueella.
 - d. Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen.
- 2) Asuinrakennukseen liittyvät rakennelmat:
- a. Vähintään 20 m² suuruisen katetun terassin rakentaminen. Vähintään 20 m² katettu terassi katsotaan rakennukseksi tai rakennuksen osaksi, eli se vie rakennusoikeutta.
 - b. Lasitetun terassin, joissa ikkunoista alle 30 % on avattavia ja joka on kooltaan vähintään 20 m² tai 10 % kerrosalasta, rakentaminen.
- 3) Erillislaitteet:
- a. Vähintään 30 m korkean maston tai piipun rakentaminen.
 - b. Tilavuudeltaan vähintään 120 m³ vilja-, polttoaine tai muun varastointisäiliön rakentaminen.
 - c. Vähintään 30 m korkean tuulivoimalan, jonka lapojen korkein korkeus on vähintään 35 m, rakentaminen.
- 4) Vesirajalaitteet:
- a. Laiturin, jossa on vähintään 10 venepaikkaa 2,5 m:n paikkana laskettuna tai jonka kokonaispituus rantaviivasta on vähintään 15 m, rakentaminen.
 - b. Laiturin rakentaminen tilalle, jossa ei ole rakennuspaikkaa.
 - c. Vesirajaa muuttavan rakennelman, sillan, aallonmurtajan (kokonaispituus aiemmasta rantaviivasta yli 15 m) tai vastaavan rakentaminen, kun vesilain mukainen lupa ei ole tarpeen.
- 5) Säilytys- ja varastointialueet: rakennuspaikasta erillisen vähintään 200 m² suuruisen varastointi- tai pysäköintialueen tai vastaavan järjestäminen
- 6) Julkisivutoimenpiteet:
- a. Rakennuksen julkisivun merkittävä kokonaisuuteen tai ympäristöön vaikuttava muuttaminen.
 - b. Suojeltujen rakennusten julkisivun materiaalin tai värin muuttaminen tai muu vastaava julkisivumuutos.
- 7) Mainostoimenpiteet:
- a. Vähintään 2 m² suuruisen mainoslaitteen rakentaminen.
 - b. Myynti-, tiedotus tai mainoslaitteen tai -kuvan asettaminen ulos asemakaava-alueella.
- 8) Piha-alueen aitaaminen:
- a. Kiinteän, yli 2 m korkean aidan rakentaminen asemakaava-alueella.
 - b. Aitaamisesta määrätään tarkemmin 12 §:ssä.
- 9) Kaupunkikuvaan vaikuttavien tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavien aurinkopaneelien tai -keräimien rakentaminen.
- 10) Yleisörakennelmat: urheilu- tai kokoontumispaikan, asuntovaunualueen, katsomon, yleisöteltan ja vastaavan yleisörakennelman, jota voi käyttää yhtäaikaaisesti 5 henkilöä tai enemmän, perustaminen lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.
- 11) Liikuteltavat laitteet: asuntovaunun, laivan, saunalautan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.

- 12) Asuinhuoneiston yhdistäminen ja jakaminen.
- 13) Maalämpökaivon rakentaminen.
 - a. 1- ja 2-luokan pohjavesialueilla sellaisen maalämpöjärjestelmän rakentaminen, jonka rakenteet ulottuvat pohjaveteen, on kielletty.
- 14) Maalämpöpiirien rakentaminen pohjavesialueilla.
- 15) Muu ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttava järjestely tai muutos.

1 ja 2 momentin säännökset ovat voimassa koko kunnan alueella.

Luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita ei saa ketjuttaa keskenään isommiksi kokonaisuuksiksi. Suojeltuihin rakennuksiin ja pihapiireihin kohdistuvat toimenpiteet ovat aina luvanvaraisia.

III. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen

6 §. Sijoittuminen ja etäisyydet

Meluhaittojen torjumiseksi rakennuksen etäisyyden maantiestä, rautatiestä ja muusta melua aiheuttavasta toiminnasta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä melutason ohjearvoista annetun valtioneuvoston päätöksen (993/1992) melutason ohjearvoja. Rakentamisen suunnittelulla ja rakennusten sijoittelulla on pyrittävä minimoimaan melun, runkomelun ja tärinän aiheuttama haitta myös rakennuksen sisällä. Melu- tai tärinälähteen lähelle rakennettaessa tulee selvittää vaikutukset rakennuksiin ja asumisviihtyvyyteen. Maantien tai yksityistien suoja-alueelle ei saa rakentaa rakennusta.

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.

Rakennuskohteiden tulee sijoittua vähintään korkeutensa etäisyydelle rajasta, kuitenkin vähintään kaksi metriä asemakaavoitetulla ja neljä metriä muulla alueella, ellei rajanaapurin kanssa kirjallisesti muuta sovita. Tulisijalämmitteisen paljun tulee sijoittua vähintään neljän metrin etäisyydelle naapurin rajasta, ellei naapurin kanssa kirjallisesti muuta sovita. Paljun sijoittamisessa sekä sen savuhormin sekä muiden ulkotulipaikkojen, kuten grillipaikkojen, rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota paloturvallisuuteen ja siihen, ettei savua kulkeudu omiin tai naapureiden sisätiloihin.

Roskakatokset on sijoitettava tontin sisäpuolelle siten, ettei niiden käyttö estä katualueen huoltoa tai heikennä liikenne- tai paloturvallisuutta. Postilaatikoiden sijoittamisessa noudatetaan postilakia ja postiviranomaisen ohjeistusta.

7 §. Rakennusten sijoittuminen ympäristöön ja maisemaan

Rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava rakennuspaikalla siten, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita jne. Rakennusten sijoittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon luonnonsuojelulain suojaamat luontoarvot, esimerkiksi suojellut luontotyytit

ja lajit sekä muinaismuistolailla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet. Maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristöissä ja valtakunnallisilla maisema-alueilla sekä valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden läheisyydessä rakentamisen sopeuttamiseen maisemaan ja miljööseen sekä rakennetun kulttuuriympäristön säilymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Länsi-Uudenmaan museolta on pyydettävä lausunto edellä mainittuja kulttuuriympäristöjä koskevissa asioissa.

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakennettaessa ranta-alueille tai avoimeen maastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen korkeusasemaan ja korkeuteen, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Huomiota tulee kiinnittää myös rakennusten ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden kuten lasikaiteiden kokoon, sijoitukseen, pintakuviointiin ja lasin ominaisuuksiin lintujen törmäysriskin vähentämiseksi. Ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaksi.

8 §. Rakennusten sovittaminen rakennettuun ympäristöön

Talousrakennusten tulee olla muodoltaan ja massaltaan alisteisia päärakennukseen nähden.

Suunnittelussa on otettava huomioon olemassa oleva rakennuskanta ja rakennussuojelu. Erityistä huomiota tulee kiinnittää esimerkiksi noudatettuun rakennustapaan, tienvarsinäkymien eheyteen ja rakennusten sijoittumiseen olemassa olevien rakennusten suhteen. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

9 §. Rakennetun ympäristön ja yleisen alueen hoito

Rakennukset, niiden julkisivut, ulkopuoliset osat ja pihapiirit, rakennelmat, jätesäiliöt ja -katokset, mainokset, aidat, portit ja istutukset tulee pitää asianmukaisessa ja siistissä kunnossa. Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennusten korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet. Ilkivallan aiheuttamat vahingot on poistettava julkisivusta mahdollisimman pian.

Yleisiä alueita ovat alueet, jotka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai jotka asemakaava-alueen ulkopuolella ovat edellä mainitussa käytössä. Yleiselle alueelle sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava alueen kaupunkikuvaan sopivaksi ja siten, etteivät ne muodosta estettä liikkumiselle tai haittaa kunnossa- ja puhtaanapitoa.

10 §. Rakentamattomat rakennuspaikan osat ja rakentamattomat alueet

Rakentamattomat rakennuspaikan osat ja muut rakentamattomat alueet tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisena, mieluiten puustoisena. Istutusten kasvilajisto tulee valita kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien. Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen tulee ottaa huomioon kaikilla alueilla.

Kiinteistön haltijan on huolehdittava kiinteistönsä puiden kunnosta ja ryhdyttävä tarvittaessa toimenpiteisiin, jos puu on ympäristölle vaarallinen ja sen poistaminen on tarpeen. Asemakaava-alueella rakennetulta tontilta voidaan kaataa puita ilman maisematyölupaa, jos siihen on perusteltu syy, kuten puiden kaatumisvaara, ja toimenpiteen vaikutukset tontille ja ympäristöön ovat vähäiset. Tontille on kuitenkin jätettävä riittävästi puita. Puun vaarallisuus on tarvittaessa pystyttävä todistamaan jälkikäteen. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tontilta kaadetun puun tilalle istutettavaksi uuden vastaavan puun.

11 §. Ympäristön valvonta

Rakennusvalvontaviranomainen suorittaa ympäristön hoidon valvontaa pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämänään ajankohtana.

12 §. Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkonäöltään soveltua ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Aidan naapurille tai kadulle näkyvän puolen tulee olla ulkonäöltään yhtä huoliteltu kuin omalle kiinteistölle näkyvän puolen. Aidan tulee olla huollettavissa omalta kiinteistöltä ja sen rakenteiden tulee kestää sääolosuhteet ja tavanomainen talvikunnossapito.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on toteutettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Aita ei saa estää näkyvyyttä risteyksissä tai ajoliittymissä. Aidan sijoittamisessa ja korkeudessa tulee huomioida kadun näkemäalueet.

Rajalinjalle rakennettavasta aidasta on kirjallisesti sovittava naapurin kanssa. Rajan läheisyyteen rakennettava yli 0,5 m tukimuuri edellyttää naapurin kirjallista suostumusta.

13 §. Rakennuspaikan kuivanapito

Rakentamattomat kiinteistön osat tulee säilyttää mahdollisimman puustoisena ja suosia viherrakentamista sekä vettä läpäiseviä pintakerroksia. Luonnollisen vedenjuoksun muuttamista on mahdollisuuksien mukaan vältettävä. Tehtäessä muutoksia pihamaalla on mahdollisuuksien mukaan lisättävä alueiden vettä läpäisevää pinta-alaa.

Rakennuspaikan hulevedet tulee käsitellä suunnitellusti omalla kiinteistöllä. Rakennuspaikalle on toteutettava hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä. Lähtökohta on, että vedet imeytetään kokonaan tai osittain omalla kiinteistöllä, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan lupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

Hulevesiä ei saa johtaa vesilaitoksen jätevesiverkostoon. Hulevesiviemäriverkoston toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä hulevesiviemäriin. Liittymättä jättäminen edellyttää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen myöntämää poikkeamislupaa. Hulevesien rajakohta eli purkupaikka osoitetaan liitoskohtalausunnossa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien laatuun on kiinnitettävä huomiota ennen niiden johtamista pois tontilta. Hulevesien viivyttäminen on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuin kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina ja toissijaisesti maanalaisena

viivytyksratkaisuna. Hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa naapurille. Vesien johtuminen naapurikiinteistölle, ajoradalle, pyörätielle, jalkakäytävälle, katujoaan tai muullekaan yleiselle alueelle on estettävä mahdollisuuksien mukaan. Kiinteistön rajalle omalle puolelle on rakennettava painanne, mikäli se on tarpeellista.

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman ja muiden kiinteistöjen hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

Hulevesien johtaminen maantien sivuojaan on lähtökohtaisesti kiellettyä. Hulevesien johtamisesta maanteiden sivuojiin on jossain tapauksissa mahdollista sopia tienpitoviranomaisen kanssa. Mikäli sopimukseen ei päästä, on kunnan ympäristöviranomaisella mahdollisuus päättää vesien johtamisesta kuultuaan ensin asiassa tienpitäjää.

Lumi on varastoitava niin, että sen sijoittamisesta tai sulamisvesistä ei aiheudu vaaraa, haittaa naapureille tai häiriötä kadun käyttäjille. Lumen varastointimahdollisuus on otettava huomioon rakennuksen ja pihan suunnittelussa.

14 §. Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusasema tulee sopeuttaa ympäröivän alueen ja suunniteltujen katu- ja puistoalueiden sekä naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Pihamaan korkeussuhteita ei saa olennaisesti muuttaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Rakennuksen ja pihamaan korkeusaseman tulee noudattaa kunnan hulevesijärjestelmän toimivuuden varmistamiseksi annettuja ohjeita.

Mikäli pihamaata on tarpeen tasata, se on toteutettava pengertämällä tai tukimuureilla. Pihamaata ei saa tasata ilman erityistä syytä niin, että tontin rajalle syntyy yli 0,5 metrin korkeusero. Pengertäminen ja tukimuurien rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät maa-ainekset tai sade- ja pintavedet valu naapurin puolelle.

15 §. Liikennejärjestelyt

Liikenneturvallisuus on otettava huomioon katu- tai tieliittymän sekä rakennuspaikan sisäisten liikennejärjestelyiden suunnittelussa. Rakennuspaikan autopaikat tulee lähtökohtaisesti sijoittaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus omalla kiinteistöllä.

Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän. Liittymän leveys asuinalueilla ei saa olla yli 5 metriä. Teollisuus- ja liikekiinteistöillä liittymän suurin sallittu leveys on 8 metriä. Muu järjestely on mahdollinen, mikäli se ei heikennä liikenneturvallisuutta ja siihen on erityinen syy. Liittymän rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kiinteistön omistaja tai haltija.

Asemakaava-alueen ulkopuolella maantielle johtava ajoneuvoliittymä edellyttää tienpitoviranomaisen lupaa.

Ajoneuvo- ja jalankulkuliittymän on oltava käyttökelpoinen ja liikenneturvallinen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä liittymän näkyvyysalueiden riittävyyteen.

16 §. Maanalaiset johdot ja rakenteet sekä ilmajohdot

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja selvitys on tarvittaessa liitettävä lupahakemukseen. Johto- ja kaapelialueille ei saa sijoittaa rakentamista ilman johdon haltijan erityistä suostumusta.

17 §. Tontin rajan ylittäminen asemakaava-alueilla

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadunpuoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisistä syistä muulle yleiselle alueelle lukuun ottamatta maantien aluetta seuraavasti:

- 1) Rakennuksen perustusrakenteet saavat ulottua katu- tai muulle alueelle maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä. Syvemmällä kuin 1,5 metriä maanpinnasta olevat perustusrakenteet saavat ulottua katu- tai muulle alueelle 1 metrin verran.
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat saavat ulottua katu- tai muulle alueelle 1 metrin verran. Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
- 3) Tekniset laitteet ja muut vastaavat saavat ulottua katu- tai muulle alueelle 0,3 metriä ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaata tilaa, pientaloalueella kuitenkin vain 2,4 metriä.

18 §. Osoitemerkintä ja valaistus

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

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kiinteistön kulku-/ajoliittymän puolelle, tarvittaessa kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitetekstien, -numeroiden ja -kirjainten tulee olla tummia vaalealla pohjalla. Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen loppukatselmuksessa.

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

IV. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

19 §. Rakennuspaikka

Omakotitalon ja lomarakennuksen rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². Mikäli alueellinen vesi- ja jätevesihuolto on järjestetty ja rakennus liittyy siihen, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².

1 momenttia ei sovelleta olemassa oleviin pienempiin, jo muodostettuihin rakennuspaikkoihin.

Yleiskaavan 2020 alueella rakennuspaikkojen lukumäärän lähtökohtana on edelleen yleiskaavan kaavamääräysten mukaisesti muodostuva määrä.

20 §. Rakentamisen määrä

- 1) 18 §:n mukaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yksiasuntoisen asuinrakennuksen (omakotitalon tai lomarakennuksen).
- 2) Omakotitalon kerrosala saa olla enintään 600 k-m².
- 3) Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 k-m².
- 4) Suojelluissa miljöissä, palstoitusalueilla, Veklahti-Svartvik osayleiskaavan alueella sekä pienten lampien rannalla kerrosalaa on kuitenkin rajoitettu 2 ja 3 kohdista poiketen.
- 5) Vähintään 5000 m² suuruiselle omakotitalon rakennuspaikalle voidaan myöntää olemassa olevan omakotitalon lisäksi kerrosaltaan enintään 100 k-m² kokoinen sivuasunto. Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellaria. Sivuasunto tulee sijoittaa pääasunnon yhteyteen (eli samaan rakennukseen) tai sen pihapiiriin lähtökohtaisesti siten, että rakennusten välinen etäisyys on korkeintaan 20 m ja rakennukset käyttävät samaa tieliittymää, samaa piha-aluetta ja samoja teknisiä järjestelmiä. Sivuasunnon läheisyyteen, vain sen käyttöön tarkoitettuna, saa rakentaa vain yhden, enintään 50 k-m² kokoisin varastorakennuksen tai yhdistetyn autokatos- ja varastorakennuksen, joka sisältyy kohdan 7 talousrakennuskerrosalaan. Päärakennuksesta erillisen sivuasunnon rakentaminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista alueilla, jotka Suomen ympäristökeskus (Syke) on määritellyt taajamaksi.
- 6) Vähintään 5000 m²:n suuruiselle lomarakennuksen rakennuspaikalle voidaan myöntää olemassa olevan lomarakennuksen lisäksi enintään 50 m² kokoinen sivulomarakennus. Sivulomarakennukseen ei saa rakentaa kellaria. Sivulomarakennus tulee lähtökohtaisesti sijoittaa lomarakennuksen pihapiiriin siten, että rakennusten välinen etäisyys on enintään 20 m. Sivulomarakennuksen tulee sijoittua rantaviivasta katsottuna joko päärakennuksen eteen tai taakse rantaetäisyydet huomioon ottaen siten, että rantaviivan suuntainen rakentaminen ei lisäännä. Lomarakennuksen ja sen sivulomarakennuksen tulee käyttää samaa tieliittymää, samaa piha-aluetta, samoja talousrakennuksia ja samoja teknisiä järjestelmiä.
- 7) Omakotitalon rakennuspaikalle voidaan lisäksi myöntää pienen (asuintiloja pienemmän, enintään 125 k-m²) yritystilan rakentaminen omakotitaloon kiinni silloin, kun koko rakennuksen kerrosala on enintään 600 k-m². Yli 1 ha:n rakennuspaikalle voidaan myöntää lupa enintään 300 k-m²:n suuruisen, rakennuspaikan omistajien tai haltijoiden rakennuspaikalla tapahtuvaan pienyritystoimintaan käytettävän erillisen rakennuksen rakentamiseen omakotitalon rakentamisen yhteydessä tai olevan omakotitalon rakennuspaikalle. Pienyritystoimintaan käytettävän rakennuksen täytyy sopeutua ympäristöön sekä rakennuspaikan muihin rakennuksiin kokonsa, muotonsa ja materiaaliensa osalta. Toiminnasta ei saa aiheutua pysyvää haittaa lähellä asuville eikä ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia. Maaseutuelinkeinoihin sovelletaan kuitenkin rakentamislain 46 §:n 2 momenttia.
- 8) Omakotitalon rakennuspaikalle voi lisäksi rakentaa sen päärakennuksen käyttötarkoitukseen liittyviä tarpeellisia yksikerroksisia enintään 100 k-m² kokoisia kellarittomia talousrakennuksia pihapiiriin. Muiden talousrakennusten kuin saunarakennuksen kerrosala saa olla yhteensä 150 k-m². Edellä mainittu ei kuitenkaan koske maatilan maatalouskeskuksen talousrakennuksia, siten kuin rakentamislain 46 §:n 2 momentissa säädetään.

Lomarakennuksen rakennuspaikan pihapiiriin voi lisäksi rakentaa sen päärakennuksen käyttötarkoitukseen liittyviä tarpeellisia yksikerroksisia kellarittomia talousrakennuksia, yhteensä enintään 100 k-m².

Omakotitalon tai lomarakennuksen rakennuspaikan talousrakennuskerrosalaan saa sisältyä joko muiden talousrakennustilojen yhteydessä tai erillisenä enintään 35 k-m² lämpöeristettyä vierasmajatilaa omalla sisäänkäynnillä.

Rakennuspaikan päärakennuksen käyttöön saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 k-m². Saunan katettu terassi saa olla enintään 50 % kerrosalasta.

- 9) Edellä kohdassa 5 tarkoitetun pienyritystilan asemesta omakotitalon rakennuspaikalle voidaan myöntää lupa hevosten pitämistä varten tarpeellisten rakennusten rakentamiseksi. Hevosten pitoon suunniteltujen rakennusten rakennuspaikan täytyy olla riittävän suuri tarpeellisten rakennusten rakentamiseksi sekä suunnitellun toiminnan toteuttamiseksi toiminnan luonteen ja hevosten lukumäärän huomioon ottaen. Toimintaa ei saa sijoittaa tiiville, pienin rakennuspaikoin rakennetulle asuinalueelle tai sellaisten välittömään läheisyyteen. Pienen hevostallin, enintään 100 k-m², voi rakentaa vähintään 1 ha:n suuruiselle rakennuspaikalle, silloin kun kiinteistön maasto-, maisema- ja rakentamisolosuhteet sallivat rakennusten ja niihin liittyvien toimintojen tarkoituksenmukaisen sijoittamisen ilman naapureille koituvaa ilmeistä haittaa. Suuremmalle hevostallille rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3 ha. Hevostallin rakennuspaikalle saa kohdassa 7 tarkoitetun talousrakennuksen lisäksi rakentaa katetun lantalan. Tallin ja lantalan vähimmäisetäisyys naapurikiinteistön rajasta määritellään tapauskohtaisesti. Hevostilan rakentamisessa ja toiminnassa on otettava huomioon kunnan ympäristönsuojelumääräykset.
- 10) Viranomaisen voi soveltuvin osin edellyttää hevosten pitoa käsitteleviä säännöksiä noudatettaviksi myös muiden eläinten pitoa varten rakennettavissa rakennuksissa sekä niihin liittyvissä toiminnoissa. Koirien pitoa varten rakennettavien rakennusten (koirahotellit, -hoitolat ym.) ja niihin liittyvien toimintojen sijoittamisessa tulee huomioida toiminnan aiheuttama häiriö kuten melu.
- 11) Rakennuspaikan kokonaiskerrosala: rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

21 §. Rakentaminen ullakolle

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

22 §. Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueilla

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennusten ja rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään:

- saunarakennus tai rakennelma

= 20 m

- lomarakennuksen sivulomarakennus	= 25 m
- lomarakennus enintään 50 m ²	= 25 m
- lomarakennus suurempi kuin 50 m ²	= 35 m
- omakotitalo enintään 150 m ²	= 35 m
- omakotitalo suurempi kuin 150 m ²	= 50 m
- muu talousrakennus kuin saunarakennus	= 35 m

Jätevesijärjestelmän rakentaminen on luvanvaraista. Jätevesien käsittelystä on määrätty 26 §:ssä.

Edellä säädettyistä vähimmäisetäisyyksistä voidaan myöntää poikkeus tai rakentamisluvan myöntämisen ehdoksi voidaan asettaa vähimmäisetäisyyttä suurempi etäisyys rantaviivaan, mikäli maiseman luonnonmukaisuus, jätevesien käsittely tai rakennuksen sopeutuminen ympäristöön sitä edellyttää.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Meren rannikolla alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään +2.7 m + rakennuspaikkakohtaisesti erikseen määriteltävä aaltoiluvara (korkeusjärjestelmän N2000 mukaan). Jokien ja järvien ranta-alueilla suositeltava rakentamiskorkeus on HW1/100a + 1 m (keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuva tulvakorkeus + 1 m), jos suosituskorkeutta ei ole valmiiksi määritetty. Rantasaunojen ja muiden kevytrakenteiden talousrakennusten korkeustaso voi olla alempi tapauskohtaisen viranomaisharkinnan perusteella.

Rannikolla ja vesistöjen läheisyydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä riittävä rakentamiskorkeus.

V. Suunnittelutarvealue

23 §. Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueita ovat alueidenkäyttölain 16 §:n 1 momentin mukaisten alueiden sekä 16 §:n tarkoitetun rakentamisen lisäksi kaikki asemakaavoittamattomat alueet.

Suunnittelutarvealueen ulkopuolelle jäävät alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettu rantavyöhyke ja 72 § 2 momentissa tarkoitetut ranta-alueet.

24 §. Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiskäyttöön

Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiskäyttöön voidaan myöntää ilman suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä (rakentamislain 18 §) osayleiskaavojen erillispientalojen alueilla (AO, AO/1 tai AO/nro), mikäli

- 1) kaavamääräykseen ei liity ympärivuotista asumista rajoittavia määräyksiä, kuten veloitetta liittyä alueelliseen vesihuollon verkostoon;
- 2) kaavamääräyksessä ei edellytetä asemakaavoitusta;
- 3) yksittäisellä rakennuspaikalla ei ole useita vapaa-ajan asuntoja; ja
- 4) hankkeen johdosta ei muutoin aiheudu poikkeamistarvetta.

VI. Vesihuollon järjestäminen

25 §. Talousveden riittävyys ja laatu

Asuinrakennusta varten kiinteistöllä tulee olla riittävästi terveydensuojelulaissa säädetty laatuvaatimukset täyttävää talousvettä. Jos talousvesi tulee kaivosta, on käytön alkuvaiheessa tutkittava veden laatu ja sen radonpitoisuus sekä varauduttava radonin tms. poistoon ja suunniteltava tilavaraus vedenkäsittelylaitteille.

Mikäli kiinteistö sijaitsee vesihuollon toiminta-alueella, tulee sen liittyä vesihuoltoverkoston.

26 §. Jätevesien käsittely

Kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen jätevesiverkoston, mikäli kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueilla. Vesihuoltolaitoksen verkoston liittymättömän kiinteistön jätevedet on johdettava ja käsiteltävä ympäristö- ja terveydensuojelulainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Mikäli kiinteistö sijaitsee vesistön läheisyydessä, tulee jätevesien käsittelyyn kiinnittää erityistä huomiota. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Jätevesien purkupaikan on oltava riittävän kaukana vesistöstä.

Pohjavesialuetta koskevia tarkempia määräyksiä on kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

VII. Erinäisiä määräyksiä

27 §. Hyvä rakentamistapa

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet. Korjaaminen ei ilman erityisiä perusteita saa johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen tai heikentää suojeltavan rakennuksen arvoa. Kunkin rakennuksen rakennustekniset ominaispiirteet voidaan ottaa huomioon.

28 §. Pilaantuneiden maiden, maaperän radonpitoisuuden ja happamien sulfaattimaiden huomioon ottaminen rakentamisessa

Mikäli rakennuspaikan tai sen ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on maaperän puhtaus selvitettävä maaperätutkimuksin. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valtion valvontaviranomaiselle. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamista tai rakentamisen yhteydessä valtion valvontaviranomaisen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Rakentamisessa on otettava huomioon maaperän mahdollinen radonpitoisuus. Asuntojen ja työpaikkojen huoneilman radonpitoisuuden alentamiseksi on rakennuksen alapohja- ja kellarirakenteiden sekä ilmanvaihtolaitteiden suunnitteluun ja toteutukseen kiinnitettävä erityistä huomiota, ettei maaperän tai täyttösoran radon pääse huonetiloihin.

Mikäli rakennuspaikan tai sen ympäröivän alueen maaperän tiedetään tai epäillään sisältävän happamia sulfaattimaita, on happamien sulfaattimaiden esiintyminen selvitettävä ja otettava huomioon asianmukaisesti.

29 §. Rakennustyön aikaiset järjestelyt

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

Työmaavesien muodostumista on pyrittävä minimoimaan. Työmaalta ei saa johtaa vesiä suoraan vesistöihin, viemäriverkostoon tai ojiin. Työmaavesien hallinnasta tulee pyydettäessä esittää erillinen suunnitelma.

Rakentamisessa tulee hyödyntää alueen rakentamisessa muodostuvia massoja sekä suosia vähähiilisiä ja laadukkaita materiaaleja.

Rakennustyömaan liikennejärjestelyt on suunniteltava niin, että ne eivät häiritse jalankulkua tai muuta liikennettä. Liikenteenohjaussuunnitelmat tulee tarvittaessa hyväksyttää infrapalveluilla. Rakennustyömaan liikennettä torialueilla tai muilla erityisalueilla tulee rajoittaa ja tarvittaessa kieltää kokonaan.

Kaikki rakennustyöhön liittyvät toimet, kuten materiaalien varastointi ja nostot, tulee toteuttaa tontin alueella.

Purkutöiden yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen.

30 §. Määräyksistä poikkeaminen

Luvan myöntävä viranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä siinä järjestyksessä kuin rakentamislaisissa on asiasta säädetty.

31 §. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan X.X.2025. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan aikaisempi, 1.1.2020 voimaan tullut rakennusjärjestys.

17.3.1983 vahvistetun rakennusjärjestyksen asema- ja rakennuskaava-alueita koskevat 30-41 §:t jäävät kuitenkin voimaan.

(Kyseiset pykälät liittyvät vain niihin vanhoihin rakennuskaavoihin, joissa ei ole kaavassa rakennusoikeusmääräyksiä tai muiden kaavamerkintöjen selityksiä.)

Asemakaava-alueita (entinen rakennuskaava-alue) koskevat lisämääräykset (suluissa olevat numerot ovat 17.3.1983 vahvistetun rakennusjärjestyksen pykälien numeroita):

(liite)