

**KIRKKONUMMEN KUNNAN  
RAKENNUSJÄRJESTYS**

**LUONNOS**

**NÄHTÄVILLÄ 21.11.2024–23.12.2024**



KIRKKONUMMI



KYRKSLÄTT

## I Soveltamisala ja viranomaiset

### 1 §. Soveltamisala.

Rakentamislaisissa, alueidenkäyttölaissa ja niiden perusteella annetuissa asetuksissa 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 yhdyskuntatekniikan palvelualueen 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) *rakennelmalla* kevytrakenteista, pientä (alle 30 m<sup>2</sup>) ja eristämätöntä rakennuskohdetta, joka ei käytä rakennusoikeutta, esimerkiksi vajaa, kasvihuonetta, kesäkeittiötä, leikkimökkiä, jätesuojaa, katosta tai puistomuuntamoaa tai siihen verrannollista laitetta;
- 4) *katoksella* rakennelmaa, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %;
- 5) *ranta-alueella* alueidenkäyttölain 72 §:n mukaista ranta-aluetta sekä tällaiselle alueelle laaditun ranta-asemakaavan aluetta; ja
- 6) *omakotitalolla* erillispientaloa.

## II. Lupajärjestelmät.

### 4 §. Talousrakennuksen luvanvaraisuus.

Kaikkien yli 30 m<sup>2</sup> suuruisten talousrakennusten sekä rakennelmien ja erillislaitteiden ja yli 50 m<sup>2</sup> suuruisten 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 m<sup>2</sup> suuruisen autokatoksen tai muun vastaavan katoksen rakentaminen.
  - b. Alle 30 m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen tai rakennelman rakentaminen.
- 2) Asuinrakennukseen liittyvät rakennelmat:
  - a. Alle 20 m<sup>2</sup> suuruisen katetun terassin rakentaminen. Alle 20 m<sup>2</sup> suuruinen katettu terassi on rakennelma, joka ei kuluta rakennusoikeutta.
  - b. Lasitetun terassin, joissa ikkunoista vähintään 30 % on avattavia ja joka on kooltaan enintään 20 m<sup>2</sup> tai 10 % kerrosalasta, rakentaminen.
- 3) Erillislaitteet:
  - a. Alle 30 m korkean maston tai piipun rakentaminen.
  - b. Tilavuudeltaan alle 120 m<sup>3</sup> vilja-, polttoaine tai muun varastointisäiliön rakentaminen.
  - c. Alle 30 m korkean tuulivoimalan, jonka lapojen korkein korkeus on alle 35 m, rakentaminen.
- 4) Vesirajalaitteet: 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 m<sup>2</sup> 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) Mainostojen toimenpiteet: alle 2 m<sup>2</sup> suuruisen mainoslaitteen asettaminen ulos muualla kuin asemakaava-alueella.
- 8) Aitaaminen:
  - a. Kiinteän, korkeintaan 2 m korkean aidan rakentaminen asemakaava-alueella.
  - b. Kiinteän aidan rakentaminen muualla kuin asemakaava-alueella.
  - c. Aitaamisesta määrätään tarkemmin 11 §:ssä.
- 9) Katon lappeen suuntaisten tai vähäisesti korotettujen aurinkopaneelien, jotka eivät ulotu katon lappeen yli, asentaminen.

Seuraavien toimenpiteiden tekemiseen on haettava rakentamislupa:

- 1) Rakennuskohteet jo rakennetussa pihapiirissä yksittäisinä:
  - a. Vähintään 50 m<sup>2</sup> suuruisen autokatoksen tai muun vastaavan katoksen rakentaminen.
  - b. Vähintään 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> suuruisen katetun terassin rakentaminen. Vähintään 20 m<sup>2</sup> 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 kuin 20 m<sup>2</sup> tai 10 % kerrosalasta, rakentaminen.
- 3) Erillislaitteet:
- a. Vähintään 30 m korkean maston tai piipun rakentaminen.
  - b. Tilavuudeltaan vähintään 120 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> suuruisen mainoslaitteen rakentaminen.
  - b. Myynti-, tiedotus tai mainoslaitteen tai -kuvan asettaminen ulos asemakaava-alueella.
- 8) Aitaaminen:
- a. Kiinteän, yli 2 m korkean aidan rakentaminen asemakaava-alueella.
  - b. Aitaamisesta määrätään tarkemmin 11 §:ssä.
- 9) Kaupunkikuvaan vaikuttavien tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavien aurinkopaneeleiden tai -keräimien rakentaminen.
- 10) Yleisörakennelmat: urheilu- tai kokoontumispaikan, asuntovaunualueen, katsomon, yleisöteltan ja vastaavan yleisörakennelman, jota voi käyttää yhtäaikaisesti 5 henkilöä tai enemmän, perustaminen.
- 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, jonka rakenteet ulottuvat pohjaveteen, on kielletty.
- 14) 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.

### 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. Rautatien lähelle rakennettaessa tulee selvittää raideliikenteen värinävaikutukset rakennuksiin ja asumisviihtyvyyteen. Maantien tai yksityistien suoja-alueelle ei saa rakentaa rakennusta.

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 rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota paloturvallisuuteen.

#### 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 myös suojellut luontotyytit (luonnonsuojelulaki 29 §) sekä muinaisjäännökset (muinaismuistolaki 1 ja 2 §). Maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristöissä ja valtakunnallisilla maisema-alueilla rakentamisen sopeuttamiseen maisemaan ja miljööseen sekä rakennetun kulttuuriympäristön säilymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Länsi-Uudenmaan museolta on pyydettävä lausunto silloin, kun rakentaminen saattaa koskea muinaisjäännöksiä.

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

Rakennettaessa ranta-alueille tai avoimeen maastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen korkeusasemaan ja korkeuteen, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaksi.

#### 8 §. Rakennusten sovittaminen rakennettuun ympäristöön.

Asuinkiinteistöjen talousrakennusten tulee olla muodoltaan ja massaltaan alisteisia päärakennukseen nähden.

Suunnittelussa on otettava huomioon olemassa oleva rakennuskanta ja rakennussuojelukysymykset. Erityistä huomiota tulee kiinnittää esimerkiksi noudatettuun rakennustapaan, tienvarsinäkymän 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 ja ulkopuoliset osat, 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, kuten graffitit, 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 §. Ympäristön valvonta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa ympäristön hoidon valvontaa pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämään ajankohtana.

#### 11 §. Aitaaminen.

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkonäöltään soveltua ympäristöön. Aidan naapurille tai kadulle näkyvän puolen tulee olla ulkonäöltään yhtä huoliteltu kuin omalle kiinteistölle näkyvän puolen. Aidan tulee olla huollettavissa omalta kiinteistöltä.

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.

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

#### 12 §. Rakennuspaikan kuivanapito.

Rakentamattomat kiinteistön osat tulee säilyttää mahdollisimman puustoisena ja suosia viherrakentamista sekä vettä läpäiseviä pintakerroksia. 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. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuin kuten painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna. Hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa naapurille eikä vesiä saa johtaa jätevesiviemäriin, naapurikiinteistölle, ajoradalle, pyörätielle, jalkakäytävälle, katuojaan eikä muullekaan yleiselle alueelle.

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

#### 13 §. Pihamaan korkeusasema.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemaan. Olevaa maanpintaa ei saa tarpeettomasti muuttaa.

#### 14 §. 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. Muu järjestely on mahdollinen vain, mikäli se ei vähennä liikenneturvallisuutta ja siihen on erityinen syy.

Ajoneuvo- ja jalankulkuliittymän on oltava käyttökelpoinen ja liikenneturvallinen.

#### 15 §. 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.

#### 16 §. Tontin rajan ylittäminen asemakaava-alueilla.

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadunpuoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä 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) Ekkerit, 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 muu vastaava saa 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.

#### 17 §. Osoitumerkintä.

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.

#### 18 §. Rakennuspaikka.

Omakotitalon ja lomarakennuksen rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m<sup>2</sup>. Mikäli alueellinen vesi- ja jätevesihuolto on järjestetty ja rakennus liittyy siihen, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikkojen lukumäärä muodostuu yleiskaavan mukaisesti.

#### 19 §. Rakentamisen määrä.

- 1) 18 §:n mukaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yksiasuntoisen asuinrakennuksen (omakotitalon tai lomarakennuksen).



- 2) Omakotitalon kerrosala saa olla enintään 600 k-m<sup>2</sup>.
- 3) Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 k-m<sup>2</sup>.
- 4) Vähintään 5000 m<sup>2</sup> suuruiselle omakotitalon rakennuspaikalle voidaan myöntää olemassa olevan omakotitalon lisäksi kerrosalaltaan enintään 100 k-m<sup>2</sup> kokoinen sivuasunto. Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellaria. Sivuasunto tulee sijoittaa pääasunnon yhteyteen (eli samaan rakennukseen) tai sen pihapiiriin 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-m<sup>2</sup> kokoisen varastorakennuksen tai yhdistetyn autokatos- ja varastorakennuksen, joka sisältyy kohdan 7 talousrakennuskerrosalaan.
- 5) Vähintään 5000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle lomarakennuksen rakennuspaikalle voidaan myöntää olemassa olevan lomarakennuksen lisäksi enintään 50 m<sup>2</sup> kokoinen sivulomarakenmus. Sivulomarakenmuksen ei saa rakentaa kellaria. Sivulomarakenmus tulee sijoittaa lomarakenmuksen pihapiiriin siten, että rakennusten välinen etäisyys on korkeintaan 20 m. Sivulomarakenmuksen tulee sijoittua rantaviivasta katsottuna joko päärakenmuksen eteen tai taakse rantaetäisyydet huomioon ottaen siten, että rantaviivan suuntainen rakentaminen ei lisäänny. Lomarakenmuksen ja sen sivulomarakenmuksen tulee käyttää samaa tieliittymää, samaa piha-aluetta, samoja talousrakennuksia ja samoja teknisiä järjestelmiä.
- 6) Rakennuspaikalle voidaan myöntää pienen (asuintiloja pienemmän, enintään 125 k-m<sup>2</sup>) yritystilan rakentaminen omakotitaloon kiinni silloin, kun koko rakenmuksen kerrosala on enintään 600 k-m<sup>2</sup>. Yli 1 ha:n rakennuspaikalle voidaan myöntää lupa enintään 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen, rakennuspaikan omistajien tai haltijoiden rakennuspaikalla tapahtuvaan pienyritystoimintaan käytettävän erillisen rakenmuksen rakentamiseen omakotitalon rakentamisen yhteydessä tai olevan omakotitalon rakennuspaikalle. Pienyritystoimintaan käytettävän rakenmuksen täytyy sopeutua ympäristöön sekä rakennuspaikan muihin rakennuksiin kokonsa, muotonsa ja materiaaliensa osalta. Toiminasta ei saa aiheutua pysyvää haittaa lähellä asuville eikä ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia. Maanseutuelinkeinoihin sovelletaan kuitenkin rakentamislain 46 §:n 2 momenttia.
- 7) Omakotitalon rakennuspaikalle voi lisäksi rakentaa sen päärakenmuksen käyttötarkoitukseen liittyviä tarpeellisia yksikerroksisia enintään 100 k-m<sup>2</sup> kokoisia kellarittomia talousrakennuksia pihapiiriin. Muiden talousrakennusten kuin saunarakennuksen kerrosala saa olla yhteensä 150 k-m<sup>2</sup>. Edellä mainittu ei kuitenkaan koske maatilaa maatalouskeskuksen talousrakennuksia, siten kuin rakentamislain 46 §:n 2 momentissa säädetään.

Lomarakenmuksen rakennuspaikan pihapiiriin voi lisäksi rakentaa sen päärakenmuksen käyttötarkoitukseen liittyviä tarpeellisia yksikerroksiksi kellarittomia talousrakennuksia, yhteensä enintään 100 k-m<sup>2</sup>.

Omakotitalon tai lomarakenmuksen rakennuspaikan talousrakennuskerrosalaan saa sisältyä joko muiden talousrakennustilojen yhteydessä tai erillisenä enintään 35 k-m<sup>2</sup> lämpöeristettyä vierasmajatilaa omalla sisäänkäynnillä.

Rakennuspaikan päärakennuksen käyttöön saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Saunan katettu terassi saa olla enintään 50 % kerrosalasta.

- 8) Edellä kohdan 5 pienyrittäjien asemesta rakennuspaikalle voidaan myöntää lupa hevosten pitämistä vasten 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 tiiviille, pienin rakennuspaikoin rakennetulle asuinalueelle tai sellaisten välittömään läheisyyteen. Pienen hevostallin, enintään 100 k-m<sup>2</sup>, 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. Hevostallin rakentamisessa ja toiminnassa on otettava huomioon kunnan ympäristönsuojelumääräykset.

- 9) 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.
- 10) Rakennuspaikan kokonaiskerrosala: rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

## 20 §. 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.

## 21 §. 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 enintään 20 m <sup>2</sup>      | = 15 m |
| - saunarakennus tai rakennelma suurempi kuin 20 m <sup>2</sup> | = 15 m |
| - lomarakennuksen sivulomarakennus                             | = 25 m |

- lomarakennus enintään 50 m <sup>2</sup>	= 25 m	
- lomarakennus suurempi kuin 50 m <sup>2</sup>		= 35 m
- omakotitalo enintään 150 m <sup>2</sup>	= 35 m	
- omakotitalo suurempi kuin 150 m <sup>2</sup>		= 50 m
- muu talousrakennus kuin saunarakennus	= 35 m	

Edellä säädetyistä vähimmäisetäisyyksistä voidaan myöntää poikkeus tai rakennusluvan myöntämisen ehdoksi voidaan asettaa vähimmäisetäisyyttä suuremman etäisyyden 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 aaltoiluvара (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 määriteltä. Rantasaunojen ja muiden kevytrakenteisten talousrakennusten korkeustaso voi olla alempi tapauskohtaisen viranomaisharkinnan perusteella.

Rannikolla ja vesistöjen läheisyydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä riittävä rakentamiskorkeus.

## V. Suunnittelutarvealue.

### 22 §. 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 tarkoitettut ranta-alueet.

### 23 §. Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiskäyttöön.

Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiskäyttöön voidaan myöntää suoralla rakentamislupamenettelyllä (rakentamislain 18 §) osayleiskaavojen erillispienalojen alueilla (AO, AO/1 tai AO/nro), mikäli

- 1) kaavamääräykseen ei liity ympärivuotista asumista rajoittavia määräyksiä, kuten velvoitetta 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.

#### 24 §. Talousveden riittävyys ja laatu.

Asuinrakennusta varten kiinteistöllä tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Jos talousvesi tulee porakaivosta, on käytön alkuvaiheessa tutkittava veden laatu ja sen radonpitoisuus sekä varauduttava radonin tms. poistoon ja suunniteltava tilavaraus vedenkäsittelylaitteille.

#### 25 §. Jätevesien käsittely.

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

#### VII. Erinäisiä määräyksiä.

#### 26 §. 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.

#### 27 §. Pilaantuneiden maiden ja maaperän radonpitoisuuden 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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamista elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 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.

#### 28 §. 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.

29 §. Määräyksistä poikkeaminen.

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

30 §. 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-aluetta koskevat 30-41 §:t jäävät kuitenkin voimaan.

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

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

(liite)