

# HAUSJÄRVEN KUNTA

## 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 Hausjärven 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 ympäristölautakunta.*

*Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.*

### 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

#### 2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

##### **Luvan / ilmoituksen tarve**

*Lupamenettelyn asemesta jo olevaan vakituiseen asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön ja lämpöeristämättömän, muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella 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 kunnan osaluueilla seuraavasti:  
(asemakaava-alueet ja ranta-alueet )  
(muut alueet )*

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA T  
ILMOITUS TEHTÄVÄ I

<i>Toimenpide:</i>	<i>Kunnan osa-alue</i>	
	<i>Asema- kaava ja ranta- alueet</i>	<i>Muu alue</i>
<b>1) Rakennelma (rakentaminen)</b>		
- katos	I	-
- vaja	I	-
- kioski	T	I
- esiintymislava	T	I
- muu vastaava rakennelma	T	I
-kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T	T
<b>2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)</b>		
- urheilupaikka	T	-
- kokoontumispaikka	T	I
- asuntovaunualue tai vastaava	T	T
- katsomo	T	I
- yleisöteltta tai vastaava	I	I
<b>3) Liikuteltava laite</b>		
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T
<b>4) Erillislaitte (rakentaminen)</b>		
- masto	T	I
- piippu	T	I
- varastointisäiliö yli 10 m <sup>3</sup>	T	I
- hiihtohissi	T	T
- muistomerkki	T	I
- suurehko antenni	I	I
- tuulivoimala	T	I
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	T	I

<b>5) Vesirajalaite (rakentaminen)</b>		
- suurehko laitur <span></span> i	I	I
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	T	T
<b>6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>		
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	T	I
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>		
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	I	-
- kattomuodon, katteen tai sen väri <span></span> tyksen muuttaminen	I	-
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai väri <span></span> tyksen muuttaminen	I	-
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	I	-
- ikkunajaon muuttaminen	I	-
<b>8) Mainostoimenpide</b>		
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	I	-
<b>9) Aitaaminen (rakentaminen)</b>		
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	I	-
<b>10) Kaupunkikuvajärjestely</b>		
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	T	T

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 säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheuttaa 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 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 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN**

##### **Maisema ja luonnonympäristö**

*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 yksittäispuita, jne.*

*Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.*

*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.*

##### **Oleva rakennuskanta**

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

#### **3.2 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA**

##### **Ympäristön hoito**

*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 tai rakennettava aita.*

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

## **Ympäristön valvonta**

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

*Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille kunnanvaltuuston julkisista ilmoituksista päättämällä tavalla.*

## **3.3 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.*

## **3.4 PIHA-ALUE / PIHAMAA**

### **Rakennuspaikan kuivana pito**

*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 tontin rajan yli naapurin puolelle.*

## **Liikennejärjestelyt**

*Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Asuinrakennuksen tontille saa rakentaa yhden enintään 6 metriä leveän ajoliittymän. Tarvittavan rummun koko tulee selvittää kadun- tai tienpitäjältä. Asemakaavan ulkopuolella on haettava liittymislupa tienpitäjältä.*

## **Maanalaiset johdot ja rakenteet**

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

### **3.5 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN**

*Mikäli rakennus saadaan rakentaa tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle, vähäisessä määrin, rakennuslupaviranomaisen 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.*

### **3.6 OSOITEMERKINTÄ**

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

*Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.*

## **4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA**

### **4.1 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ**

*Asemakaavan ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden enintään kaksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Tai enintään kaksi yksiasuntoista enintään kaksikerroksista asuinrakennusta. Asuinrakennukseen voidaan tehdä myös kellarikerros.*

*Alueelle ja ympäristöön sopivien liike- ja tuotantorakennusten rakentaminen asemakaavan ulkopuolella on sallittu.*

*Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Asuinrakennuksia palvelevien talousrakennusten yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.*

*Eläinrakennuksen kuten hevosen tallin / lantalan rakennuspaikan tulee olla vähintään 2 hehtaaria, etäisyys naapurin rajaon vähintään 50 metriä mikäli rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu, puisto tai vastaavaa toimintaa.*

*Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.*

*Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilatalouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.*

## **Rakentaminen kellariin ja ullakolle**

*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 SIJOITTUMINEN 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 harvennaminen on sallittua.*

*Asuinrakennuksen / 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 asunnon alimman lattiatason vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 2 metriä keskiveden korkeudesta.*

*Saunarakennuksen, jonka kerrosala-ala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Rantaviivan pituus tulee olla vähintään 40 metriä.*

*Peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on sanottu, jos rakennuspaikka pysyy samana.*

## 5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

*Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa rakennuspaikan pinta-alaasta olla enintään 5 %.*

## 6. SUUNNITTELUTARVEALUE

*Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla. Rajaamisen perustelut on esitetty liitteessä. Perustelut ovat alueella tapahtuvan lupaharkinnan tausta-aineistoa. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.*

## 7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

### Jätevesien käsittely

*Jätevedet tulee, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen, käsitellä seuraavasti:*

*Tärkeät I- ja II- luokan pohjavesialueet: Jätevedet on johdettava käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle yhteiseen viemärlaitokseen tai kaikille jätevesille on oltava tiiveyden suhteen valvottavissa oleva umpisäiliö.*

*Tärkeän pohjavesialueen ulkopuolisella ranta-alueilla : WC-vesille on oltava umpisäiliö. Muille jätevesille on oltava saostuskaivot ja maaperäkäsittely. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää jätevesien korkeatasoista kemiallis-biologista puhdistusta.*

*Em. vyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla kaikille jätevesille on oltava saostuskaivot ja maaperäkäsittely, ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen tai valvottuun paikalliseen yhteiseen viemärlaitokseen. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää jätevesien biologista puhdistusta ja maahan imeytystä.*

*Ellei kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä ole toisin määrätty.*

### Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

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



## **8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA**

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

## **9. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET**

*Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi rajaan tai lähemmäksi rajaa, jollei siitä ole naapurille huomattavaa haittaa ja tämä on antanut rakentamiseen suostumuksensa.*

*Silloin kun kaavan mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeutta asemakaavassa ei ole esitetty, saa rakennuspaikan pinta-alasta rakentaa enintään 20%.*

## **10. JÄTEHUOLTO**

*Jätehuolto on koko kunnan alueella toteutettava Hausjärven yleisten jätehuoltomääräysten osoittamalla tavalla.*

## **11. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN**

### **11.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN**

*Rakennusvalvontaviranomainen 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. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kaavoittajan lausunto.*

### **11.2 VOIMAANTULO**

*Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Hausjärven kunnan joulukuun 11 päivänä 2001 hyväksytty rakennusjärjestys.*

*Kunnanvaltuusto hyväksynyt 28.9.2010, 65 §  
Voimaantulo 1.12.2010*

## RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITE

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN, MRL 16 § 3 mom:n MUKAISET,  
SUUNNITTELUTARVEALUEEN RAJAAMISEN PERUSTELUT

Rakennuspaikan minimikoko on kaava-alueiden ulkopuolella MRL 116 §:n mukaisesti 2000 m<sup>2</sup>.

Rajauksessa on huomioitu taajamien ja naapurikaupunkien läheisyydessä olevat alueet, joille odotetaan kiivaimman rakentamispaineen kohdistuvan. Suunnittelutarvealuerajauksen tarkoitus on maanomistajien tasapuolisuuden turvaaminen, sekä rajoittaa suunnittelematonta taaja-asutuksen syntymistä, mutta ei normaalia hajarakentamista. Rajauksessa on huomioitu rautatien- ja kantatie 54:n melualueet.