



Kosken Tl kunnan

RAKENNUSJÄRJESTYS



Hyväksytty kunnanvaltuustossa 6.6.2016 § 31

Voimaantulo 12.7.2016

Kunnanhallitus 9.5.2016 § 102

Ehdotus 20.4.2015

SISÄLLYS

KOSKEN TL KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS	3
1 LUKU: SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET	3
1.1 SOVELTAMISALA.....	3
1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN	3
2 LUKU: LUPAJÄRJESTELMÄ.....	3
2.1 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS	3
2.2.1 TALOUSRAKENNUKSIEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS	8
3 LUKU: RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOONOTTAMINEN	9
3.1 SIOITTUMINEN	9
3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN	10
3.3 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA.....	11
3.4 AITAAMINEN.....	11
3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA	12
3.6 OSOITEMERKINTÄ.....	12
4 LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....	13
4.1 RAKENNUSPAIKKA	13
4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ.....	13
5 LUKU: RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA.....	14
5.1 RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTAALUEELLA (ja muilla alavilla alueilla)	14
5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA	15
5.3 LAAJENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA	15
5.4 LOMA-ASUNTOJEN MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUNNOKSI	16
6 LUKU: SUUNNITTELUTARVEALUEET MRL 16§ NOJALLA.....	16
7 LUKU: VESI- JA JÄTEHUOLLON JÄRJESTÄMINEN, POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN, MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS	16
8 LUKU: HYVÄ RAKENTAMISTAPA	18
9 LUKU: RAKENNUSTYÖN AIKAiset JÄRJESTELYT.....	18
10 LUKU: MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN	19
11 LUKU: VOIMAANTULO	19

KOSKEN TL KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Normaalilla tekstillä esitetty on varsinainen määräys ja määräystä täydentää *kursiivilla* esitetty teksti ohjeteksti, jossa esitetään määräyksen soveltamisesimerkkejä ja -ohjeita sekä lupa-asiassa noudatettavia käytäntöjä.

1 LUKU: SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä maan käyttämistä ja rakentamista koskevien muiden säännösten ja määräysten lisäksi on Kosken TL kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

MRL 14§

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on Kosken TL kunnan rakennuslautakunta. Sen alaisena toimii rakennustarkastaja/rakennustarkastaja.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään Kosken TL kunnan hallintosäännössä.

MRL 21§

2 LUKU: LUPAJÄRJESTELMÄ

2.1 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja 126a §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan eri alueilla seuraavasti.

Osa-alue: Asemakaava-alueet

Osa-alue: Osayleiskaava-alueet, joille ei ole laadittu asemakaavaa

Osa-alue: Rantavyöhyke- ja ranta-alueet

Osa-alue: Muut kunnan alueet

Toimenpideluvan rajat ylittävät hankkeet edellyttävät rakennuslupaa.

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA	T
ILMOITUS TEHTÄVÄ	I
EI EDELLYTÄ ILMOITUSTA	–

Seuraavissa kohdissa esitetyt toimenpiteet käsitellään toimenpidelupana tai - ilmoituksena vain, mikäli kyseessä on rakennelma. Mikäli rakennelma on tulkittava rakennukseksi, käsitellään sitä koskeva lupa-asia rakennuslupana.

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
1) Rakennelma (rakentaminen)				
Maatalouden kattamaton lantavarasto / laakasiilo yli 200 m ³ tai katettu lantavarasto / laakasiilo 50-200 m ³	T	T	T	T
Maatalouden kattamaton lantavarasto / laakasiilo 50-200 m ³ tai katettu lantavarasto / laakasiilo alle 50 m ³	T	T	T	I
Katos 15-50 m ² , esiintymislava, muu vastaava rakennelma, grillikatos kiinteällä tulisijalla (alle 15m ²), vaja (15-30 m ²), suurehko maakellari, kioski	T	T	T	I
Katos 7-15 m ² , esiintymislava, muu vastaava rakennelma, grillikatos ilman kiinteää tulisijaa, vaja, käymälä (alle 5 m ²), pienehkö maakellari	I	I	I	-
Pysyvä uima-allas (yli 15 m ³ tai yli 15 m ²)	T	I	T	I
Pressuhalli tai vastaava 50-120 m ²	T	T	T	T
Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T	T	T	T

Katos on rakennelma, jos vähintään 30 % seinästä on avonaista.

Alle 6 m²:n leikkimökin rakentaminen ei tarvitse ilmoitusta millään alueella.

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)				
Asuntovaunualue (paikat yli 5 asuntovaunulle tai -autolle)	T	T	T	T
Katsomo, urheilupaikka, yleisöteltta tai vastaava (sijoitusaika 1 vko – 3 kk), kokoontumispaikka	T	T	T	T

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
3) Liikuteltava laite				
Asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan yli 2 kk ajan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	-	T	-

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
4) Erillislaitte				
Yli 15 m korkea masto, piippu, suurehko antenni tai valaisinpylväs, hiihtohissi, puistomuuntamo (alle 10 m ²)	T	T	T	T
Yksityistä kotitarvekäyttöä palveleva pientuulivoimala, napakorkeus enintään 30 m	T	T	T	T
Varastointisäiliö / -siilo 2-10 m ³	I	-	I	-
Varastointisäiliö / -siilo yli 10 m ³ , muistomerkki	T	-	I	-
Uutta paikalla rakennettavaa hormia tai rakenteellisia muutoksia edellyttävän tulisijan rakentaminen	T	T	T	T

Tuulivoimala, jonka napakorkeus on 30 – 60 metriä vaatii rakennusluvan.

Kokonaiskorkeuden ollessa yli 50 metriä maanpinnasta tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta ja Ilmavoimilta koko kunnan alueelta.

Mikäli tuulivoimalan napakorkeus on yli 60 metriä tai tuulivoimaloita on useampia ryhmässä, edellytetään rakennusluvan erityisten edellytysten ratkaisemista, mikäli rakentamista ei ole kaavalla ratkaistu.

Tuulivoimalan napakorkeuden ollessa haja-asutusalueella yli 60 m tai nimellisteho yli 1 MW, sijoittumisedellytykset tutkitaan melu- ja varjostusmallinnusten perusteella tapauskohtaisesti.

Maakunnallisesti arvokkaille ja maiseman kannalta tärkeille alueille ei sallita tuulivoimaloita. Valtakunnallisesti arvokkaiden aluerajausten ulkopuolella olevilla reuna-alueilla yli 15 m napakorkeuden tuulivoimalat harkitaan tapauskohtaisesti maisema-analyysien ja havainnekuvien perusteella.

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
5) Vesirajalaite (rakentaminen)				
Muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava, rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava; suurehko laituri (yli 5 venepaikkaa tai yli 15 m pitkä) tai silta	T	-	T	-

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)				
Muusta alueesta erotettu varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue (yli 500 m ²)	T	I	T	I

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
7) Julkisivutoimenpide				
Kattomuodon muuttaminen	T	T	T	T
Rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen (esim. katetun kuistin tai terassin rakentaminen, ikkunajaon muuttaminen, parvekelasitus)	T	T	T	T
Katteettoman terassin rakentaminen	-	-	T	-
Ikkunajaon tai ikkunoiden vähäinen muuttaminen	-	-	I	-
Ulkoerhousrakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen vesikatteen materiaalin tai värin vaihto, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen, muu julkisivun vähäinen muuttaminen	I	-	I	-
Julkisivuun tai vesikatolle kiinnitettävä laite (ilmalämpöpumppu, aurinkokeräin tms.)	T	-	T	-

Julkisivuun tai vesikatolle kiinnitettävän laitteen asentaminen (ilmalämpöpumppu, aurinkokeräin, tms.) omakotitaloihin ja teollisuusrakennuksiin riittää ilmoitus. Rivi- ja kerrostalojen sekä liike- ja toimistorakennusten osalta vaaditaan toimenpidelupa.

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
8) Mainostoimenpide				
Muun kuin maantielain 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa tai ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen sijoittaminen	I	-	-	-

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
9) Aitaaminen				
Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri 1,2-1,8 m	T	I	T	I

Rakennettaessa enintään 1,2 metrin korkuinen aita, joka on 3.4 kohdan määräysten mukainen, ei ilmoitusta rakennusvalvontaviranomaiselle tarvita. Istutettava aita ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
10) Ympäristökuvajärjestely				
Muut ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	T	T	T	T

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
11) Maalämpö				
Maalämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen	T	T	T	T

Kohdissa 1-10 lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan taikka maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan.

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

Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja siihen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen sijainnista, 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 yhden vuoden ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

MRL 126§, MRL 126a§, MRL 129§

2.2.1 TALOUSRAKENNUKSIEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Mikäli talousrakennus on lämpöeristetty tai talousrakennukseen tulee tulisija, on talousrakennukseen haettava rakennuslupa. Moottoriajoneuvosuoja (autotalli tai -katos) rakentaminen vaatii rakennusluvan.

Talousrakennuksen; lämpöeristämätön ja tulisijaton varistorakennus, enintään 30 m², rakentamiseen tarvitaan toimenpidelupa. Rantavyöhykkeellä ja ranta-alueella yli 15 m² rakennelma edellyttää rakennuslupaa.

Lupamenettelyn asemasta asemakaava-alueen ulkopuolella jo olemassa olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden kannalta tarpeelliseksi katsottavan enintään 20 m²:n suuruisen muun kylmän talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

MRL 133§, MRA 61§, MRA 65§

3 LUKU: RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOONOTTAMINEN

3.1 SIIJOITTUMINEN

Etäisyydet rajoista

Rakennuksen etäisyydestä on säädetty Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:ssä. Säännös sisältää minimivaatimuksen naapurin aseman järjestämiseksi. Tästä ei voida rakennusjärjestyksellä poiketa.

Mikäli naapurit antavat kirjallisen suostumuksensa, voi rakennusvalvontaviranomainen harkintansa mukaan poiketa näistä vähimmäisetäisyyksistä edellyttäen, ettei poikkeaminen ole kenenkään edun vastaista.

Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen kirjallista suostumusta rakentaa rakennuksen kokonaiskorkeutta lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi toisen omistamaa rakennusta.

Palovaarallista rakennusta (esim. savusaunaa) ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Rakennuksen etäisyys rajasta haja-asutusalueella tulee olla vähintään 5 metriä. Kaava-alueilla etäisyys rajasta on yleensä 4 metriä, mikäli kaavassa ei toisin mainita.

Etäisyydet liikennealueista

Rakennus on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle yleisen tien (maantien) ajoradan keskiviivasta (MTL 44§).

Rakennus on rakennettava 12 metrin etäisyydelle yksityistien ajoradan keskiviivasta (Laki yksityisistä teistä 19§).

Etäisyydet liikennealueista eivät koske alueita, joilla on voimassa oleva kaava.

Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille, jollei ilmoittaminen ole hankkeen vähäisyyden vuoksi tarpeetonta. Mikäli luvan hakija ei ole hankkinut rakennuslupahakemuksen liitteeksi naapurien kirjallista kuulemista hankkeen johdosta, suoritetaan kuuleminen rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hakijan kustannuksella.

MRL 116§, MRL 133§, MRA 57§, MTL 44§, Laki yksityisistä teistä 19§

Maalämpö

Maalämmön rakentaminen lämmitysjärjestelmänä vaatii rakennusvalvontaviranomaisen luvan. Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Putkistossa käytettävä lämmönsiirtoaine ei saa olla terveydelle tai ympäristölle vaarallista.

Maalämpökaivon rakentamisessa suositeltavat minimietäisyydet

kohde	suositeltu etäisyys
- lämpökaivo	20 m
- porakaivo	40 m
- rengaskaivo	20 m
- rakennus	3 m
- tontin raja	10 m
- jätevedenpuhdistamo	30 m
- viemäri ja vesijohto	5 m
- kadun reuna	4 m

3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Maisema ja luonnonympäristö

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaminen tulisi kohdistaa notkelmien ja peltoaukeiden sijasta metsäsaarekkeiden tuntumaan, kumpareille ja olevaa asutusta tukemaan.

Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, värityksen, ulkomateriaalien ja julkisivun jäsentelyn osalta.

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.

Kaarihalli-tyyppisten rakennusten rakentaminen ilman erityistä syytä sallitaan ainoastaan kasvihuonerakentamisessa.

Oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökvaltaan sopuuhainen kokonaisuus.

MRL 117§, MRL 118§

3.3 RAKENNETUN 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.

Asemakaava-alueilla rakennuspaikkaa ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä muuhun asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeavaan ympäristöhäiriötä aiheuttavaan toimintaan.

Rakentamattomia tontteja ei saa käyttää pitkäaikaiseen varastointiin, pysäköintiin tms. toimintaan. Tonttien siisteydestä on huolehdittava.

Ympäristön valvonta

Rakennus ympäristöineen tulee pitää jatkuvasti siistissä kunnossa. Tämän toteamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää katselmuksia, joiden yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin. Katselmuksessa havaittujen puutteiden johdosta annetaan korjauskehotuksia ja mahdollisesti jatkotoimenpiteinä käytetään pakkokeinoja.

MRL 167§, MRL 169§, MRL 170§

3.4 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 ja se tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

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.

MRL 126a§, MRA 82 §

3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA

Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille. Tontin tulee liittyä luontevasti ympäröivään maisemaan.

Rakennuspaikan kuivana pito

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

Kadulle johtavaan liittymään on rakennettava riittävän iso rumpuputki.

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.

Tontin liikennejärjestelyt

Tontin ajoneuvoliikenne tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu vaaraa. Liittymässä tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Liittymä on rakennettava viranomaisten antamien ohjeiden mukaan.

Pientalon ajoneuvoliittymä saa asemakaava-alueella olla enintään 5 metriä ja omakotitontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän. Autotalliin tai –katokseen ei saa järjestää ajoreittiä siten, että sieltä joudutaan peruuttamaan suoraan tielle.

Liittymä ei saa tukkia tien sivuojien vedenvirtausta

Maanalaiset johdot ja rakenteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä hakijan toimesta. Johtojen ja putkistojen rasitealueille rakentaminen on kielletty.

MRL 135§, MRL 136§, MRL 161§, MRL 165§, MRA 83§

3.6 OSOITEMERKINTÄ

Milloin rakennus ei ulotu tiehen tai muuhun liikenneväylään, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa. Osoitenumero kyltissä tulee olla valoa heijastava pinnoite tai sen tulee olla valaistu. Osoitumeron tulee olla vähintään 10 cm korkea.

4 LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 RAKENNUSPAIKKA

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä rakennuspaikan minimipinta-ala on oltava seuraava:

- 1) vähintään 2000 m², mikäli alue on osoitettu yleiskaavassa asumiskäyttöön.
- 2) vähintään 3000 m² vesistön ranta-alueelle rakennuspaikkaa muodostettaessa
- 3) vähintään 5000 m² haja-asutusalueelle uutta asuinrakennuspaikkaa muodostettaessa ja lomarakennuspaikkaa pysyvään asumistarkoitukseen muutettaessa
- 4) vähintään 5000 m², mikäli alue ei ole yleiskaavassa asumiseen tarkoitettu ja sijoittuu kulloinkin voimassa olevalle yleiskaava-alueelle)

Eläinten pidossa kiinteistön koon tulee olla riittävä ja tarkoitukseen sopiva. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 ha, mikäli sille sijoitetaan hevostalli, maneesi tai muu vastaava eläinsuojarakennus

Mikäli jätevedet käsitellään rakennuspaikalla, on rakennuspaikan oltava pinta-alaltaan riittävä.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Rakennuspaikan tulee olla hakijan hallinnassa kokonaisuudessaan. Mikäli rakennuspaikan hallinta perustuu vuokraamiseen, on vuokra-aika oltava vähintään 50 vuotta rakennusluvan myöntämiseksi pysyväksi tarkoitettuun rakennukseen.

Rantarakentamisesta säädetään luvussa 5.

MRL 116§

4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden ullakollisen kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai kaksi yhden asunnon käsittävää asuinrakennusta. Ullakolle saa rakentaa rakennuksen suurimman kerroksen alasta puolet (1u½ tai 2u½). Silloin kun rakennusoikeus on kaavalla ratkaistu tai rakennetaan ranta-alueella, saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen samalle rakennuspaikalle.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta muulla kuin lomarakennuksen rakennuspaikalla. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on uusilla rakennuspaikoilla kuitenkin enintään 750 m².

Maatilojen talouskeskuksia rakennettaessa enimmäisrakennusoikeus voidaan ylittää toiminnan edellyttämässä laajuudessa.

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, kuten esim. vuokramökkejä. Suuret majoitusrakennushankkeet eivät kuitenkaan kuulu tämän määräyksen piiriin.

Rakentaminen kellariin

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

MRL 115§, MRL 116§

5 LUKU: RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

5.1 RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTAALUEELLA (ja muilla alavilla alueilla)

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Lomarakennusten kerros-luku saa olla enintään 1. Lomarakennuksen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rajoituessa vesistöön tai vesijättöön, tulee keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan olla uusilla rakennuspaikoilla vähintään 30 metriä.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä ja asunnon alin rakentamiskorkeus vähintään 1,2 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alin rakentamiskorkeus oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeudesta, ellei tulva-, vyörymä- tms. vaarasta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä ja alin rakentamiskorkeus oltava vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla, ellei tulva-, vyörymä- tai sortumavaarasta muuta johdu.

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.

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan noin 100 metrin levyistä maa-alueen kaistaa, joka rajoittuu vesistöön. Ranta-alueella tarkoitetaan noin 200 – 300 metrin levyistä vesistöön rajoittuvaa maakaistaa riippuen maaston muodoista. Rantavyöhyke sisältyy ranta-alueeseen.

Alimman rakentamiskorkeuden lähtökorkeus sisävesien rannalla on keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on taso, jolle vesi voi nousta vahingoittamatta rakenteita.

MRL 72§, MRL 73§

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueella olevalla lomarakennuksen rakennuspaikalla saa olla enintään

- yksi yksiasuntainen loma-asunto
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 20 m²
- yksi talousrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m²
- rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa loma-rakennusten rakennuspaikalla olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 140 m²
- savusaunan saa rakentaa loma-asuntotontille, turvallisuus- ja etäisyysmääräysten mukaisesti, jos rakennusten yhteenlaskettua kerrosalamääräystä ei ylitetä

Ranta-alueella olevalla asuinrakennuksen rakennuspaikalla saa olla enintään

- yksiasuntainen asuinrakennus ja tarvittavat talousrakennukset, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m²

5.3 LAAJENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Olemassa olevaa lomarakennusta voi laajentaa vähäisesti edellyttäen, että rakennuksen muutoin voidaan katsoa täyttävän rakennusjärjestyksen sille asettamat vaatimukset. Vähäistä suurempi laajennus tai olemassa olevan asuinrakennuksen korvaaminen uudella edellyttää kunnan poikkeamislupaa.

Vähäisenä pidetään laajennusta, jonka jälkeen rakennuksen kerrosala on enintään 60 m². Kunnan poikkeamisluvalla on mahdollista tehdä edellä mainittua suurempi laajennus, tai korvata olemassa oleva luvallinen lomarakennus kokonaan uudella rakennuksella poikkeamisen edellytysten täytyessä.

MRL 171§, MRL 172§

5.4 LOMA-ASUNTOJEN MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

- Loma-asunto voidaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi ranta-alueella, jos
- rakennuksen sijainti on yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukainen
 - rakennus ja rakennuspaikka täyttävät pysyväälle asumiselle asetetut määräykset - alueen luonto- tai maisema-arvot eivät vaarannu
 - vesi-, jätevesi- ja jätehuolto täyttävät asetetut vaatimukset
 - liikenneyhteydet ovat kunnossa vuoden ympäri myös palo- ja pelastustoimen pääsille
- Kunnalle aiheutuvat taloudelliset vaikutukset voidaan myös ottaa huomioon harkinnassa.

Toimenpide vaatii poikkeamisluvan, jos alueella ei ole kaavaa tai jos kiinteistöä ei ole jo kaavassa osoitettu pysyvän asunnon paikaksi.

MRL 125§, MRL 171§, MRL 172§

6 LUKU: SUUNNITTELUTARVEALUEET MRL 16§ NOJALLA

Maankäyttö- ja rakennuslain 16§ säädetyn mukaisesti suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyen on tarpeen tutkia, onko rakennuspaikan muodostaminen mahdollista ilman maankäytön tarkempaa suunnittelua, teiden, vesijohdon tai viemärin alueiden varaamiseksi taikka vapaa-alueiden järjestämiseksi.

Kunta ei määrää tällä rakennusjärjestyksellä erillisiä alueitaan suunnittelutarvealueiksi, vaan tapauskohtaisesti harkitsee suunnittelutarpeen olemassaoloa.

Suunnittelutarvealueille rakennettaessa noudatetaan ratkaisuvallan osalta kunnan hallintosääntöä.

MRL 16§, MRL 137§

7 LUKU: VESI- JA JÄTEHUOLLON JÄRJESTÄMINEN, POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN, MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS

Veden hankinta

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä, joka on ihmisten käyttöön kelpaavaa.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee varmistaa, että tontilta on saatavissa talousvettä tai kiinteistö on liitettävissä kunnan tai vesiosuuskunnan vesijohtoon.

Jätevesien käsittely

Kunnallisen viemärlaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä viemärlaitokseen. Kunnallisen viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella olevien kiinteistöjen jätevesien johtamisesta on tehtävä jätevesien käsittelysuunnitelma, kun kyse on

uudisrakentamisesta tai rakennuksen laajentamisesta. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on jätettävä rakennuslupahakemuksen liitteenä.

Vanhan jo olemassa olevan jätevesijärjestelmän saneeraukseen tarvitaan jätevesien käsittelysuunnitelma ja toimenpidelupa.

Jätevesiä ranta-alueella käsiteltäessä tulee ottaa rakennuksen korkeusasemassa huomioon käsittelyjärjestelmän asettamat vaatimukset. Rantavyöhykkeellä on suositeltavaa käyttää vesikäymälän sijasta kompostoivaa käymälää.

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Kiinteistökohtainen jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää rakennusten käyttötarkoitukseen ja kokoon suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräystä ja lajittelua varten.

Jätteiden keräysastioita ei saa sijoittaa yleisille alueille. Jätteiden keräysastiat, jätekatokset ja –aitaukset sekä kompostit on sijoitettava tontilla siten etteivät ne vaaranna paloturvallisuutta, aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistön asukkaille eikä naapurille tai rumenna ympäristöä.

Keräysastiat ja kompostit on vaadittaessa aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi. Rakennukseen kiinni tai rakennuksesta alle 8metrin etäisyydelle sijoitettu jätekatos ja –suoja edellyttävät riittävää palo-osastointia.

Jätteiden keräysastioiden säilytyspaikat on sijoitettava helposti jäteautolla päästävälle paikalle ja siten, ettei tyhjennys haittaa pihan muita toimintoja.

Jätehuollon tarkemmasta järjestämisestä noudatetaan Kosken TI kunnassa voimassaolevia jätehuoltomääräyksiä.

Rakentaminen pohjavesialueilla

Pohjavesialueilla tapahtuvassa rakentamisessa varmistutaan, etteivät pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu ja pohjaveden tila voidaan turvata myös rakennuksen käytön aikana. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä selvitys rakentamisen vaikutuksista pohjaveden laatuun ja pohjavesipinnan tasoon sekä pohjaveden tarkkailuohjelma.

Maan kaivussa pohjaveden ylimmän luonnollisen pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttömaa-ainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia maa-aineksia.

Jätevesijärjestelmien tiiviystä on tarvittaessa varmistuttava koestamalla viemärit ennen käyttöönottoa. Rakennuttajan on esitettävä selvitys jätevesijärjestelmän tiiviystä.

Pohjavesialueiden valuma-alueella rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Pohjavesialueet on esitetty ympäristönsuojelumääräyksissä.

Erityismääräyksiä

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

Tärkeillä pohjavesialueilla piha- ja paikoitusalueiden pintavedet ja salaojavedet on yleensä johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat.

Pilaantuneen maaperän haitallisten yhdisteiden (esim.radon) huomioon ottaminen rakentamisessa

Jos tontin (tai ympäröivän alueen) maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperän tila on selvitettävä ja puhdistustarve arvioitava. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Jos rakennustyön aikana maaperässä havaitaan haitallisia yhdisteitä, siitä on ilmoitettava viipymättä Ympäristönsuojeluviranomaiselle.

MRL 135§, MRL 136§, MRL 157

8 LUKU: HYVÄ RAKENTAMISTAPA

Rakennus tulee sijoittaa tontille ottaen huomioon luonnonolosuhteet, ilmansuunnat, tieyhteydet ja tekninen huolto.

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

9 LUKU: RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

Työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksen mukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

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

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai muuta kohtuutonta haittaa ympäristölle.

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut tie tai muu alue on pantava viivytyksettä kuntoon.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta tontilla esim. ilmoitustaululla.

10 LUKU: MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

Tämän rakennusjärjestyksen määräysten noudattamista valvoo Kosken TI kunnan rakennuslautakunta ja rakennuslautakunnan alaiset viranhaltijat.

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 kunnanhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän lausunto.

Rakennusjärjestyksen säännösten rikkomisesta on voimassa mitä maankäyttö- ja rakennuslaki määrää.

MRL 171, MRL 172§, MRL 175§, MRL 182§ - 186§

11 LUKU: VOIMAANTULO

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 12.7.2016 ja sillä kumotaan Kosken TI kunnan 4.3.2002 voimaan tullut rakennusjärjestys.

