

# **RAKENNUSJÄRJESTYS**

**Hailuodon kunta**

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>YLEISTÄ.....</b>	<b>4</b>
1.1	TAVOITE .....	4
1.2	SOVELTAMISALA .....	4
1.3	RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN.....	4
<b>2.</b>	<b>LUPAJÄRJESTELMÄT.....</b>	<b>4</b>
2.1	RAKENTAMISEN LUVAT JA ILMOITUSMENETTELY.....	4
2.2	RAKENNUSLUPA .....	5
2.3	TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- JA ILMOITUKSENVARAISUUS .....	5
2.4	TOIMENPITEIDEN LUVAN- JA ILMOITUKSENVARAISUUS.....	5
2.5	RAKENNUKSEN PURKAMISLUPA.....	8
2.6	MAISEMATYÖLUPA.....	8
<b>3.</b>	<b>RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA .....</b>	<b>8</b>
3.1	SUUNNITTELUTARVEALUEET .....	8
3.2	RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET .....	9
3.3	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ .....	9
3.4	RAKENNUKSEN ETÄISYYS NAAPURISTA SEKÄ YLEISESTÄ JA YKSITYISESTÄ TIESTÄ.....	9
<b>4</b>	<b>RAKENTAMINEN RANTAVYÖHYKKEELLE .....</b>	<b>10</b>
4.1	RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTAVYÖHYKKEELLÄ .....	10
4.2	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA.....	10
4.3	RANTAVYÖHYKKEET, JOLLA EI OLE SUUNNITTELUTARVETTA. <b>VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.</b>	
<b>5</b>	<b>YLEISTÄ RAKENTAMISESTA .....</b>	<b>11</b>
5.1	RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN.....	11
5.1	RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA, PERUSTAMINEN JA RUNGON KUIVUMINEN .....	11
5.2	TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN .....	11
<b>6</b>	<b>PIHAMAAN RAKENTAMINEN .....</b>	<b>12</b>
6.1	PIHAMAAN RAKENTAMINEN .....	12
6.2	PINTA- JA PERUSTUSTEN KUIVATUSVESIEN JOHTAMINEN JA LUMEN VARASTOINTI .....	12
6.3	TONTIN LIIKENNÄJÄRJESTELYT JA AJONEUVOLIITTYMÄ .....	12
6.4	AITAAMINEN .....	12
6.5	PIHAMAAN VAJAT, RAKENNELMAT JA LAITTEET .....	13
<b>7</b>	<b>YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA.....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO .....</b>	<b>13</b>
8.1	VESIHUOLTO .....	13
8.2	JÄTEVESIEN KÄSITTELY .....	14
8.3	JÄTEHUOLTO .....	14
<b>9</b>	<b>TYÖMAAT .....</b>	<b>15</b>
9.1	RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN .....	15
9.2	RAKENNUSAIKAISET TOIMENPITEET RAKENNUSPAIKALLA SEKÄ TYÖMAAN JÄTE- JA .....	15
9.3	KATUALUEEN JA MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN, KAIVAMINEN SEKÄ JOHTOJEN YM. SIOJITTAMINEN.	15
9.4	TYÖMAAN PURKAMINEN JA SIISTIMINEN .....	16
<b>10</b>	<b>RAKENNUKSEN ELINKAARI .....</b>	<b>16</b>
10.1	RAKENNUKSEN KÄYTTÖIKÄ JA MATERIAALIVALINNAT .....	16
10.2	RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO JA KORJAAMINEN.....	16
10.3	RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN.....	17
<b>11</b>	<b>RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA.....</b>	<b>17</b>
11.1	RAKENTAMINEN POHJAVESIALUEILLA.....	17
11.2	PILAANTUNEIDEN MAA-ALUEIDEN HUOMIOON OTTAMINEN RAKENTAMISESSA .....	17

<b>13</b>	<b>ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ .....</b>	<b>18</b>
13.1	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VALVONTA .....	18
13.2	POIKKEUKSEN MYÖNTÄMINEN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN SÄÄNNÖKSISTÄ .....	18
13.3	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO .....	18

# 1. YLEISTÄ

## 1.1 Tavoite

Tällä rakennusjärjestyksellä annetaan ohjeita ja määräyksiä rakentamisesta Hailuodon kunnassa.

Hailuoto kuuluu kansallismaisema-alueisiin ja on näin ollen valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Alueella on paljon vanhaa kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa. Kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita on luetteloitu runsaasti. Kohteet ovat valtakunnallisesti ja/tai seudullisesti merkittäviä.

Tavoitteena on jatkossakin säilyttää arvokas kulttuuriperinne ja luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, ja sosiaalisesti kestävää kehitystä. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 1 ja 14§)*

## 1.2 Soveltamisala

Tämä rakennusjärjestys koskee Hailuodon kuntaa.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Hailuodon kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin määrätty. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 14 § 4 mom.)*

## 1.3 Rakennusvalvontaviranomainen

Hailuodon kunnan rakennusvalvontaviranomainen on tekninen lautakunta, sen alaisena toimii rakennustarkastaja sekä muu palveluhenkilöstö. Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 21 ja 124 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 4 §)*

# 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

## 2.1 Rakentamisen luvat ja ilmoitusmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus sekä ilmoitusmenettely:

- rakennuslupa 125 §
- toimenpidelupa 126 §
- rakennuksen purkamislupa 127 §
- maisematyölupa 128 §
- ilmoitusmenettelyn käyttäminen 129 §

Ilmoitusmenettelyä sovelletaan merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen talousrakennusten rakennusluvan sekä toimenpideluvan asemesta kohdan 2.4 mukaisesti.

## 2.2 Rakennuslupa

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakennuslupaa edellytetään:

- rakennuksen rakentamiseen
- sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan lasketavan tilan lisäämiseen
- rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, jolla ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin
- rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen.

Määräajan paikallaan pystytettävää rakennusta varten voidaan rakennuslupaan asettaa määräaika. (*Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §*)

## 2.3 Talousrakennuksen luvan- ja ilmoituksenvaraisuus

Talousrakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Jos asema- ja rantayleiskaava-alueen ulkopuolella rakennetaan jo olevaan asuntoon kuuluva tulisijaton talousrakennus, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup>, sovelletaan ilmoitusmenettelyä. *Saunan rakentamiseen tarvitaan aina rakennuslupa.*

Jos rakennetaan maatalouden harjoittamiseen liittyvä lämpöeristämätön talousrakennus, jonka pinta – ala on enintään 150 m<sup>2</sup>, sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

## 2.4 Toimenpiteiden luvan- ja ilmoituksenvaraisuus

Jäljempänä olevan taulukon mukaiseen toimenpiteeseen on rakennusluvan sijasta haettava toimenpidelupa tai toimenpiteestä on tehtävä ilmoitus sen mukaan, millä kunnan osa-alueella toimenpide tehdään. (*Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 62 ja 63 §*)

Osa-alueet:

1. Asemakaava- ja oikeusvaikutteiset yleiskaava-alueet
2. Muut alueet
3. Ranta-alue (MRL 72 § 1 mom.)

Toimenpidelupa haettava	TL
Ilmoitus tehtävä	I
Ei toimenpidelupaa eikä ilmoitusta	-

Toimenpide:	Kunnan osa-alue		
	1	2	3
<b>1) Rakennelma</b> (rakentaminen)			
- katos 5 m <sup>2</sup> – 30 m <sup>2</sup> ja ns. rankaladot	TL	I	TL
- kioski	TL	TL	TL
- kuivakäymälä	I	-	I
-grillikota, -katos tms.	I	I	I
- esiintymislava	TL	TL	TL
Huom. Hirsirunkoisen rakennelman maksimipaksuus 50 mm. Enimmäispaksuutta ei sovelleta latomaisesti toteutettaviin rakennuksiin (rankaladot).			
<b>2) Yleisörakennelma</b> (perustaminen tai rakentaminen)			
- urheilupaikka	TL	I	TL
- kokoontumispaikka	TL	TL	TL
- asuntovaunualue tai vastaava	TL	TL	TL
- katsomo	TL	I	TL
- yleisöteltta tai vastaava	-	-	-
<b>3) Liikuteltava laite</b>			
- asuntovaunu tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn.	TL	TL	TL
<b>4) Erillislaitte</b> (rakentaminen)			
- masto > 12 m	TL	TL	TL
- piippu > 12 m	TL	TL	TL
- varastointisäiliö > 10 m <sup>3</sup>	TL	-	-
- muistomerkki	TL	TL	TL
- suurehko antenni tai lautasantenni Ø > 1 m	I	-	-
- tuulivoimala > 12 m	TL	TL	TL
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	TL	-	-
<b>5) Vesirajalaitte</b> (rakentaminen)			
- suurehko laituri > 5 vp tai > 10 m*	TL	-	TL

- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava tai venevaja**	TL	-	TL
<b>6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>			
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	TL	TL	TL
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>			
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	I	I	I
- kattomuodon muuttaminen	TL	TL	TL
- ulkoverhouksen tai katteen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen	I	-	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	I	I
<b>9) Aitaaminen (rakentaminen)</b>			
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	I	-	I
<b>10) Ympäristökuvajärjestely</b>			
- muut ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	TL	TL	TL

\* Laiturin rakentamisen ja rantaviivan muuttamisen osalta sovelletaan tämän rakennusjärjestyksen määräysten lisäksi vesilakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä. Lisäksi toimenpiteestä on kuultava niitä, joita asia koskee.

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

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

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen.

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 143 §)*

## **2.5 Rakennuksen purkamislupa**

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa asemakaava-alueella ja alueella, jolla on voimassa 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Jos purkamiseen ei tarvita lupaa, on purkamisesta ilmoitettava kirjallisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 §)*

## **2.6 Maisematyölupa**

Maisematyölupa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, tai alueilla joilla on voimassa rakennuskielto kaavan laatimista varten. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 128 §)*

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

## **3.1 Suunnittelutarvealueet**

Suunnittelutarvealue on täysin uusi käsite maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 16).

Suunnittelutarvealueita ovat kyläalueet, alueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja ja kunnan osa-alueet, joilla on odotettavissa rakentamispaineita.

Suunnittelutarvealueella on voimassa kaksivaiheinen lupamenettely. Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että rakentaminen ei haittaa kaavoitusta, ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta ja ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Suunnittelutarveratkaisupäätökset lähetetään tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselle.

Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

Suunnittelutarvealueita Hailuodon kunnassa ovat kylän taaja-asutusalueet, maisemallisesti arvokkaat peltoalueet sekä kulttuuriarvoltaan merkittävät alueet.

### **3.2 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset**

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, osayleiskaava-alueella rakennuspaikan koko on kaavamääräysten ja niiden perusteena olevien pohjaveden korkeusolosuhteiden mukainen.

Osayleiskaava-alueen ulkopuolella ranta-alueita lukuun ottamatta sovelletaan rakennuspaikan kokoon osayleiskaavamääräyksiä ja sen perusteita. Viemäroitäväksi suunnitellulla alueella rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000m<sup>2</sup>.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana ja se täyttää MRL 116 § edellyttämät vaatimukset.

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. (*Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 136 §*)

### **3.3 Rakentamisen määrä**

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kokonaiskerrosala on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

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

Maanviljelystilan rakennuspaikan yhteyteen saa rakentaa toisen asuinrakennuksen ja tarvittavia tuotanto- ja talousrakennuksia.

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.

### **3.4 Rakennuksen etäisyys naapurista sekä yleisestä ja yksityisestä tiestä**

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään viisi (5) metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään kymmenen (10) metriä.

Erityisestä syystä ja rajanaapurin kirjallisella suostumuksella rakennus voidaan rakentaa lähemmäs, mutta kuitenkin vähintään kahden (2) metrin päähän naapurin rajasta.

Rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee asemakaava-alueella olla, mikäli sitä ei ole asemakaavassa määrätty, vähintään neljä (4) metriä.

Rakennuksen etäisyyden tiestä tai muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua pihaluettua.

Meluhaittojen torjumiseksi asuinrakennuksen etäisyyden maanteiden keskiviivasta tulee olla vähintään 40 metriä, paikallis- ja yksityisteiden osalta vähintään 15 metriä. Harkittaessa luvan myöntämistä voidaan ottaa huomioon rakennusten sijoittelulla ja rakenteilla ja kasvillisuudella saavutettu melusuojaus. (*Maankäyttö- ja rakennusasetus 57 §, Valtioneuvoston päätös 29.10.1992/993*)

## **4 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE**

### **4.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella**

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

Rakentamiskorkeus rantayleiskaavan osa-alueilla.

Marjaniemi-Kengänperä, Virpiniemi-Keskiniemi, Pohjoisranta, Santosen eteläranta, Riveinnokka, Viinikanlahti, Pöllänlahti-itänenä, Kunninperä, Sunikari, Pajuperä-Matikanniemi: Rakennuksen kosteudelle alttiit rakenteet (alapohjan alapinta) tulee olla vähintään korkeustasolle +2,20 metriä (N60).

Hiidenniemi-Potinlahti, Santosen pohjoisranta, Sysiperä, Kyrönperä, Lahdenperä-Ulkokarvo, Kengännenä-Vähäsäikkä, Iso Härkäsäikkä, Maasyvänlahti-Isomatala: Rakennuksen kosteudelle alttiit rakenteet (alapohjan alapinta) tulee olla vähintään korkeustasolle +2,00 metriä (N60).

### **4.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella**

Ranta-alueella (300 m rantaviivasta) sijaitseva rakentamisen määrä on osoitettu rantayleiskaavassa ja asemakaavoissa.

## **5 YLEISTÄ RAKENTAMISESTA**

### **5.1 Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön**

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä. Rakentamisessa tulee myös ottaa huomioon rakennuksen muodon ja ulkomateriaalien soveltuvuus niin luonnon- kuin rakennettuunkin ympäristöön. Rakentamisen on sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Avoimeen maastoon rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisia tai rakennustaitteellisia arvoja menetetä.

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

### **5.2 Rakennuksen korkeusasema, perustaminen ja rungon kuivuminen**

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön rakennusten, maaston ja katupinnan korkeusasemiin. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä.

Asuin- ja työtilojen lattiataso on rakennettava yleensä vähintään 50 senttimetriä ympäröivää maanpintaa korkeammalle.

Mikäli mahdollista, rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Salaoja- ja alussorastuksesta tulee hankkia selvitys soran laadun ja vähäisen kapillaarisuuden varmistamiseksi. Lämpimän rakennuksen koko alapohja on lämmineristettävä kauttaaltaan. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 49 ja 75 §, Rakentamismääräyskokoelma C2)*

### **5.3 Tontin rajan ylittäminen**

Mikäli rakennus saadaan rakentaa tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, on maanpinnan ala- ja yläpuolisten rakenteiden ulottamiselle tontin rajan yli saatava yleisen alueen omistajan lupa.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle, hoidolle tai kunnossapidolle.

## **6 PIHAMAAN RAKENTAMINEN**

### **6.1 Pihamaan rakentaminen**

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille.

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. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 155 §, 165 §, 167 §)*

### **6.2 Pinta- ja perustusten kuivatusvesien johtaminen ja lumen varastointi**

Rakennuspaikan pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Mikäli alueella ei ole mahdollisuutta johtaa pinta- ja perustusten kuivatusvesiä sadevesiverkostoon, ne tulee johtaa pois rakennuksen läheisyydestä ja imeyttää tontilla tai johtaa ympäröivään maastoon alueen haltijan suostumuksella ja kohdassa 8.2 mainitun suunnitelman mukaisesti. Purkuputket on merkittävä.

Lumen varastointi pihamaalla on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille eikä yleisen alueen käytölle.

### **6.3 Tontin liikennejärjestelyt ja ajoneuvoliittymä**

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Uuden liittymän rakentamiseen on haettava liittymälupa tienpitäjältä. Ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä esteetön näkemäalue kumpankin suuntaan.

### **6.4 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 naapurin tontin 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.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi tulee risteyksen näkemäalue pitää vapaana. *(Maankäyttö- ja rakennusasetus 62 § 1 mom, Maankäyttö- ja rakennusasetus 82 §)*

## **6.5 Pihamaan vajat, rakennelmat ja laitteet**

Vajat, rakennelmat ja laitteet kuten pienet autosuojat, varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, pihagrillit, maakellarit, jätekatokset, leikkimökit, koirankopit ja muut vastaavat on sijoitettava tontille siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Vajat, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalalle tai vähintään rakennelman korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapuritontin rajasta. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 157 §, 168 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 56 §, 62 §)*

## **7 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA**

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 167 1 mom)*.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen komposti- tai jätensäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Rakennusten, rakennelmien ja piha-alueiden kuntoon ja ulkonäköön liittyvien, ympäristökuvaan vaikuttavien puutteiden johdosta tekninen lautakunta voi antaa huomautuksia tai ryhtyä muihin lain tai asetuksen mukaisiin toimenpiteisiin.

## **8 RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO**

### **8.1 Vesihuolto**

Asuinkiinteistöä varten tulee olla käytettävissä riittävästi laadultaan talousvedeksi soveltuvaa vettä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ellei kunnan terveydenhuoltoviranomainen myönnä siihen vapautusta tai

siihen ei ole muita vesihuoltolaissa tarkoitettuja syitä. Rakennettaessa muille alueille on rakentajan selvittävä talousveden riittävyys ja laatu. (*Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §, 136 §, Vesihuoltolaki 10 ja 11 §*)

## 8.2 Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittelyssä ensisijainen vaihtoehto on aina liittyminen yleiseen viemäriin. Mikäli tämä ei ole mahdollista, on noudatettava seuraavia periaatteita:

1. Tärkeillä ja vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty. Jätevedet on johdettava asianmukaiseen käsittelyyn pohjavesialueen ulkopuolelle. Mikäli tämä ei käytännössä ole mahdollista, voidaan jätevedet käsitellä pohjaveden puhtautta vaarantamattomalla paikalla ja johtaa tämän jälkeen pohjavesialueen ulkopuolelle. Jätevesien kokoaminen tiiviiseen jätevesisäiliöön (umpisäiliö) tulee kysymykseen vain erityistapauksissa, esimerkiksi kun alueelle lähiaikana rakennetaan viemäriverkosto.
2. Jollei kaavassa toisin määrätä, vesistöjen rantavyöhykkeellä jätevedet voidaan käsitellä paikalla (saostuskaivot + maasuodatin tai tehdasvalmisteinen pienpuhdistamo + johtaminen maaperään). Puhdistettujakaan jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.
3. Kohdissa 1 ja 2 mainittujen alueiden ulkopuolella jätevedet voidaan maaperä- ja pohjavesi- sekä muiden ympäristöolosuhteiden salliessa johtaa maaperään (3-osastoinen saostuskaivo + maahanimeytys) Ellei edellä mainittua menetelmää voida maaperä- tai pohjavesiolosuhteista johtuen toteuttaa, tulee jätevedet käsitellä maasuodattimella tai pienpuhdistamolla, mistä ne johdetaan avo-ojaan.

Tarkempaa ohjausta varten rakentajan / rakennuttajan on liitettävä rakennuslupahakemukseen selvitys tai suunnitelma jätevesien käsittelystä. Poikkeamisen jätevesien käsittelyyn myöntää rakennuslautakunta.

## 8.3 Jätehuolto

Rakentamisessa on noudatettava jätelakia ja -asetusta sekä niihin verrattavissa olevia valtioneuvoston päätöksiä. Rakentamisen aikana on noudatettava kunnan jätehuoltomääräyksiä ja rakennusjätteelle annettuja lajitteluohjeita. Lisäksi on noudatettava valtioneuvoston päätöstä rakennusjätteistä (295/97). Purkamisen yhteydessä on noudatettava lajitteluohjeita ja annettava purkutyön yhteydessä selvitys jätteiden lajittelusta ja hyötykäytöstä.

Kiinteistöjen on noudatettava kunnan jätehuoltomääräyksiä.

Jätteiden keräysvälineet ja kompostit on sijoitettava yleensä vähintään 8 metrin etäisyydelle asuinrakennuksista, jollei jätessäilytystä palo-osastoida ja siihen toteuteta erillistä ilmastointia. Omakotitalojen jätessäilytyspaikan vastaava vähimmäisetäisyys on 4 metriä. Jäteastioiden säilytyspaikat on sijoitettava helposti jäteautolla päästävälle paikalle ja siten, ettei tyhjennys haittaa pihan muita toimintoja. Yli viiden

asunnon tai vastaavan kokoisen ja sitä suurempien kiinteistöjen jätesäilytystilat on varustettava katoksella.

Jätteitä käsiteltäessä on aina otettava huomioon myös erityisjätteiden ja ongelma-  
jätteiden käsittely. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 157 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 56 §,  
Valtioneuvoston päätös 295/97, Kunnan jätehuoltomääräykset)

## **9 TYÖMAAT**

### **9.1 Rakennushankkeesta tiedottaminen**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyt-  
tämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen aiheuttaa pysy-  
vän ja olennaisen muutoksen ympäristössä.

Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä vähintään rakennuksen tai kohteen käyt-  
tötarkoitus ja laajuus, kohteen valmistumisajankohta ja rakennushankkeesta vas-  
taavan yhteystiedot. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 133 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §)

### **9.2 Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla sekä työmaan jäte- ja vesihuolto.**

Rakennustyön aikaiset varusteet ja varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten,  
että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle.

Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä  
aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta  
melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut, riittävät alueet ja keräilyvälineet  
jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen

### **9.3 Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen**

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

Kunnan hallitsemalla katualueella tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan  
kaivamiseen sekä johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen sekä alueen  
käyttämiseen on haettava kunnalta lupa. Lupahakemukseen on liitettävä suunnitelma  
kaivutyön suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta  
aitaamisesta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen

rajoittamisesta sekä mahdollisesti pilaantuneiden maiden käsittelystä ja alueen pikaisesta kuntoon saattamisesta.

Yleiselle alueelle jäävistä rakenteista, laitteista, johdoista ja kaapeleista on toimitettava tarkepiirustukset kunnan asianomaiselle viranomaiselle. *(Maankäyttö- ja rakennusasetus 83 §)*

#### **9.4 Työmaan purkaminen ja siistiminen**

Rakennustyömaan jälkeen työmaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue siistittävä.

## **10 RAKENNUKSEN ELINKAARI**

### **10.1 Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat**

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka tulee olla rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta lupakäsittelyvaiheessa asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja rakennuksen käyttöiän aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista.

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta ja luotettavaa tietoa. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 1 §, 12 §, 117 §, 131 §, 135 §, 152 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 50 §, 55 §, 66 §)*

### **10.2 Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen**

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa siistissä kunnossa. Myös ilkeiden aiheuttamat vahingot on siistittävä välittömästi.

Kosteusvaurioiden korjaamiseen liittyvän rakennusluvan yhteydessä on rakennusvalvontaviranomaiselle pyydettäessä esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 §, 166 §, Rakennussuojelulaki)*

### **10.3 Rakennuksen tai sen osan purkaminen**

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista laaditaan purkamissuunnitelma. Purkamissuunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö. Jos maaperään on saattanut joutua ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita, suunnitelmassa on myös selvitettävä maaperän pilaantuminen. Suunnitelmasta on tarvittaessa hankittava kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.

Purkulupahakemuksen yhteydessä on esitettävä tontin käyttösuunnitelma.

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota työstä aiheutuvien kohtuuttomien melu- ja pölyhaittojen estämiseen. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 §, 139 §, 154 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 55 §, 67 §)*

## **11 RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA**

### **11.1 Rakentaminen pohjavesialueilla**

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa katoksellisella suoja-altaalla. Pohjavesialueilla ei sallita sellaista uutta teollisuutta tai muuta siihen verrattavaa toimintaa, joka valmistaa, varastoi tai käyttää toiminnassaan pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita.

Haettaessa lupaa rakentamiseen pohjavesialueille on rakennusluvan hakemusasiakirjoihin tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma. Uusien lietalantaloiden rakentaminen pohjavesialueille on kielletty. *(Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 §, 137 §, YSL 8 §)*

### **12.2 Pilaantuneiden maa-alueiden huomioon ottaminen rakentamisessa**

Rakentamisessa on otettava huomioon rakennuspaikan pilaantuneet maa-alueet ja maaperän haitalliset aineet. Pilaantuneiden maa-alueiden käsittelyn ja lupa-asiat ratkaisee Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Rakennusluvan hakijan on selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuminen ja liitettävä tarvittaessa tämä selvitys rakennuslupa-asiakirjoihin. Lupa-asiakirjoihin on liitettävä myös selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantumisen johdosta.

Mikäli rakennus sijaitsee radonhaitta-alueella, rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa on varmistuttava, ettei maaperän radon pääse huonetiloihin. (*Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 49 §, Jätelaki 22-26 §*)

## **13 ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ**

### **13.1 Rakennusjärjestyksen valvonta**

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kunnan viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin. (*Maankäyttö- ja rakennuslaki 182-184 §*)

### **13.2 Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen säännöksistä**

Rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa erityisestä syystä tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

### **13.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo**

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Hailuodon kunnanvaltuuston 07.11.1991 hyväksymä rakennusjärjestys.

Hailuodon kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 31.03.2003.

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 08.05.2003.