



# RAKENNUSJÄRJESTYS

Hailuodon kunta

Hyväksytty viranomaislautakunnassa 10.09.2020

Nähtävillä 15.09.2020 – 16.10.2020

Nähtävillä 07.12.2020 – 15.01.2021

Hyväksytty viranomaislautakunnassa 04.02.2021

Hyväksytty kunnanhallituksessa 9.3.2021

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2021

# SISÄLTÖ

<b>I. YLEISTÄ</b>	<b>s. 4</b>
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä	
2 § Rakennusvalvontaviranomainen	
<b>II. LUPAJÄRJESTELMÄT</b>	<b>s. 5</b>
3 § Rakentamisen luvanvaraisuus	
4 § Rakennuslupa	
5 § Toimenpidelupa	
6 § Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta	
7 § Purkamislupa	
8 § Maisematyölupa	
<b>III. SUUNNITTELUTARVEALUE</b>	<b>s. 7</b>
9 § Suunnittelutarvealueet	
<b>IV. YLEISIÄ KOKO KUNTAA KOSKEVIA RAKENTAMISMÄÄRÄYKSIÄ</b>	<b>s. 7</b>
10 § Rakennusten energiatehokkuus	
11 § Rakennusten sopeutuminen ympäristöön	
12 § Arkeologinen kulttuuriperintö	
13 § Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema	
14 § Tontin ja rakennuksen valaistus	
15 § Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi	
<b>V. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA</b>	<b>s. 9</b>
16 § Rakennuspaikka	
17 § Rakentamisen määrä	
18 § Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen	
19 § Hevostallin rakentaminen	
<b>VI. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA</b>	<b>s. 12</b>
20 § Rakennuspaikka	
21 § Rakentamisen määrä	
22 § Rakentamisen sijoittuminen	
23 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön	
<b>VII. ASEMAKAAVA-ALUEITA KOSKEVIA LISÄMÄÄRÄYKSIÄ</b>	<b>s. 13</b>
24 § Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen	
25 § Rakennusoikeus	
26 § Tontin rajan ylittäminen	
<b>VIII. RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA</b>	<b>s. 14</b>
27 § Pilaantuneet maat	
28 § Rakentaminen melualueella	
29 § Rakentaminen tärinäriskialueella	
30 § Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla	
31 § Voimalinja-alueet	
<b>IX. TYÖMAAT</b>	<b>s. 15</b>
32 § Rakennushankkeesta tiedottaminen	
33 § Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen	
34 § Kosteudenhallinta ja sääsuojaus	
35 § Katualueen käyttäminen ja työluja	

**X. PIHAMAAN RAKENTAMINEN** **s. 17**

---

- 36 § Pihamaan rakentaminen
- 37 § Pihamaan korkeusasema
- 38 § Tontin liikennejärjestelyt
- 39 § Puut ja istutukset
- 40 § Hulevesien johtaminen
- 41 § Lumen varastointi
- 42 § Aidan rakentaminen ja kunnossapito
- 43 § Vajat, rakennelmat ja laitteet

**XI. RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO** **s. 19**

---

- 44 § Vesihuolto verkostojen ulkopuolisilla alueilla
- 45 § Jätevesien käsittely verkostojen ulkopuolisilla alueilla
- 46 § Jätehuoltoon liittyvät rakennelmat
- 47 § Maalämpöjärjestelmät

**XII. MAINOS- JA TIEDOTUSLAITTEET SEKÄ MARKIISIT** **s. 21**

---

- 48 § Tontin / rakennuspaikan osoitmerkintä
- 49 § Myynti-, tiedostus- ja mainoslaitteet sekä markiisit

**XIII. HYVÄ RAKENNUSTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO** **s. 22**

---

- 50 § Rakennuksen elinkaari ja hyvä rakennustapa
- 51 § Rakennetun ympäristön hoito
- 52 § Rakennetun ympäristön valvonta
- 53 § Rakennuksen korjaaminen
- 54 § Rakennuksen purkaminen

**XIV. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN** **s. 24**

---

- 55 § Rakennusjärjestyksen valvonta
- 56 § Poikkeusten myöntäminen
- 57 § Voimaantulo

Liite 1

Taulukko aluekohtaisista luvanvaraisuuksista

Rakennusjärjestys on jäsenetty taulukkomuotoon niin, että sitovat määräykset on annettu numeroituna vasemmanpuoleisella palstalla. Oikealla palstalla annetaan määräyksiä tarkentavia soveltamisohjeita ja viitataan aihetta koskeviin lakeihin ja asetuksiin.

Rakennusmääräyskokoelma on kumottu 1.1.2018 alkaen ja korvattu YM:n asetuksilla.

## I. YLEISTÄ

### 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslain, maankäyttö- ja rakennusasetuksen ja muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Hailuodon kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Hailuoto on maaseutumainen ja idyllinen Perämeren saaristokunta Pohjois-Pohjanmaalla. Saari on tunnettu ainutlaatuisesta luonnostaan ja kulttuurimaisemastaan. Marjaniemi ja sen maamerkki majakka kutsuu luokseen ympäri vuoden kulkijoita läheltä ja kaukaa. Perinteisen pienen kunnan keskus palveluineen luo viihtyisän elinympäristön kaikille, jotka etsivät maaseudun rauhaa. Merimatkan päässä on ison kaupungin palvelut ja kansainväliset yhteydet tavoittaa Oulun lentokentältä.

Hailuodolla on koko kuntana valtakunnallisesti tunnustettu merkitys maisema-alueena ja rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Kunnan rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamiseen sekä hyvän elinympäristön toteuttamiseen. Määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Rakennusjärjestyksen tehtävänä on myös mahdollistaa omaleimaisuuden ja monimuotoisuuden aktiivinen säilyttäminen ja edelleen kehittäminen.

### 2 § Rakennusvalvontaviranomainen

Hailuodon kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii hallintosäännössä määrätty toimielin, jonka alaisuudessa toimii rakennusvalvonta. Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.

*Soveltamisohje*

*Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja –asetusta sekä voimassa olevia asema- ja yleiskaavoja. Laki, asetus ja oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä rakennusmääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.*

*Viittaus*

*MRL 1 § ja 14 §*

*Viittaus*

*MRL 21 § ja 124 §, MRA 4 §*

## II. LUPAJÄRJESTELMÄT

### 3 § Rakentamisen luvanvaraisuus

Rakentamistoimenpiteille tarvitaan rakennuslupa tai toimenpidelupa.

### 4 § Rakennuslupa

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakennuslupaa edellytetään:

- rakennuksen rakentamiseen
- rakennuksen laajentamiseen
- uudisrakentamiseen verrattavaan korjausrakentamiseen
- rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen
- sellaisiin huoneiston sisäisiin muutoksiin, joilla voi olla vaikutusta terveellisyteen ja turvallisuuteen
- rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttaviin muutostöihin
- suuremman kuin kiinteistökohtaisen tuulivoimalan rakentamiseen
- pihasaunan rakentamiseen

Väli aikaista rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

### 5 § Toimenpidelupa

Rakennuslupan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien rakentamiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei edellytä rakentamisessa muuten tarvittavaa ohjausta.

### 6 § Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta

Seuraavat toimenpiteet on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta:

- Korkeintaan 6 m<sup>2</sup> suuruiset tulisijattomat piharakennelmat haja-asutusalueella. Rakennelmien tulee sijaita vähintään rakennuksen korkeuden osoittamalla etäisyydellä rakennuspaikan rajasta, kuitenkin vähintään 5 metrin etäisyydellä. Etäisyysvaatimuksesta voidaan poiketa naapurin kirjallisella suostumuksella. Säännöksen perusteella tehtäviä rakennelmia saa olla rakennuspaikalla vain yksi.
- Väliaikainen yleisöteltta tai vastaava (alle 1 kk).
- Muistomerkit asemakaava-alueiden ulkopuolella.
- Suurehkot antennit tai lautasantennit ( $\emptyset > 1$  m) asemakaava-alueiden ulkopuolella.
- Muuntamot, enintään 12 m<sup>2</sup> asemakaava-alueiden ulkopuolella.
- Rakennuksen katteen tai sen väriytyksen muuttaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella.
- Ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella.
- Katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella.
- Ikkunajaon olennainen muuttaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella.

*Viittaus*

*MRL:n mukaiset lupamenettelyt:*

- rakennuslupa 125 §
- toimenpidelupa 126 §
- purkamislupa 127 §
- maisematyölupa 128 §

*Viittaus*

*Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet on lueteltu MRL 126 a §:ssä ja tämän rakennusjärjestyksen liitteessä 1.*

- Puiden kaataminen asemakaava-alueiden ulkopuolella.
- Enintään 1,2 metrin korkuisen kadun tai muun yleisen alueen rajalle tehtävän kiinteän tai istutetun aidan rakentaminen ottaen huomioon, mitä tonttia mahdollisesti koskevassa rakentamistapaohjeessa on aidan rakentamisesta todettu.
- Enintään 1,2 metrin korkuisen tonttien välisen raja-aidan rakentaminen tai istuttaminen, jos naapuri on antanut kirjallisen hyväksyntänsä. Ilman naapurin hyväksyntää aita tulee sijoittaa vähintään 1 metrin etäisyydelle rajasta.
- Yli 1,2 metrin korkuisen raja-aidan rakentaminen haja-asutusalueelle.
- Enintään 30 m<sup>2</sup> suuruisen aurinkokeräimen tai aurinkopaneelin sijoittaminen rakennuksen vesikatolle lappeen suuntaisesti.
- Asuinrakennuksen ja sen talousrakennuksen julkisivujen ja katon värin muuttaminen haja-asutusalueella, ottaen huomioon mitä rakennuspaikkaa mahdollisesti koskevassa rakentamistapaohjeessa on väristä todettu eikä kyseessä ole suojeltu rakennus.

### 7 § Purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Purkamislupa tarvitaan myös silloin, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kuitenkin aina kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (*purkamisilmoitus*). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

### 8 § Maisematyölupa

Maisematyölupa tarvitaan maisemaa muuttavaan rakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Maisematyölupa tarvitaan myös silloin, jos yleiskaavassa niin määrätään.

*Viittaus*

*Aidan rakentaminen, kts. § 42*

*Viittaus*

*Rakennustoimenpiteiden luvanvaraisuus kunnan eri osa-alueilla on koottu liitteeseen 1.*

### III. SUUNNITTELUTARVEALUE

#### 9 § Suunnittelutarvealueet

Tällä rakennusjärjestyksellä osoitetaan suunnittelutarvealueita.

Hailuodon kunnan suunnittelutarvealueet määritellään Hailuodon strategisen yleiskaavan 2030 kaavamääräysten perusteella. Yleiskaavassa osoitetut C, A, AM2, AM3, TY, V, RA, M, MA ja MU -alueet määrätään tällä rakennusjärjestyksellä MRL 16 §:n mukaisiksi suunnittelutarvealueiksi.

Tämä määräys on voimassa 10 vuotta tämän rakennusjärjestyksen hyväksymisestä.

#### *Soveltamisohje*

*Suunnittelutarvealueella on voimassa kaksivaiheinen lupamenetely. Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että rakentaminen ei haittaa kaavoitusta, aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista.*

#### *Viittaus*

*MRL 16 §, 72 § ja 137 §*

### IV. YLEISIÄ KOKO KUNTAA KOSKEVIA RAKENTAMISMÄÄRÄYKSIÄ

#### 10 § Rakennusten energiatehokkuus

Rakennukset tulee suunnitella energiatehokkaiksi. Energian kulutukseen vaikuttavat rakennuksen ilmatiiveys, ilmanvaihto ja lämmitysjärjestelmät, talon muoto ja koko sekä ikkunoiden sijoittelu. Pieni ja muodoltaan selkeä talo on energiatehokkaampi kuin monimuotoinen ja suuri talo.

Asuinrakennus tulee suunnitella siten, että rakenteellisesti tai muilla keinoin estetään liiallisen auringon säteilyn ja lämmön pääsy sisätiloihin kesäaikana. Hyviä rakenteellisia suojauskeinoja ovat esim. pitkät räystäät ja katetut terrassit tai parvekkeet suurten ikkunoiden edessä.

#### 11 § Rakennusten sopeutuminen ympäristöön

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

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaminen tulee kohdistaa peltoaukeiden sijasta metsäsaarekkeiden tuntumaan tai olevaa kyläasutusta tukemaan. Rakennettaessa ranta-alueelle tai avoimeen maastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön. Metsäalueille rakennettaessa rakennukset tulee sijoittaa tien läheisyyteen.

Rakennettaessa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin tai maisema-alueille tulee rakentamisen vaikutukset maisemaan ja olevaan rakennuskantaan selvittää erityisen huolellisesti.

Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivällä alueella yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan rakennuspaikan sekä rakennuksen koon, muodon, värityksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

#### *Soveltamisohje*

*Rakennuksen päätilat (olohuone ja keittiö) kannattaa suunnata lämpimään ja valoisaan ilman-suuntaan. Vähemmän lämpöä tarvitsevat tilat (makuuhuoneet, pesutilat, varastot) kannattaa sijoittaa rakennuksen pohjois- tai itäpuolelle.*

#### *Viittaus*

*Maisema-aluetyöryhmän (MAPIO) mietintö I ja II*

## 12 § Arkeologinen kulttuuriperintö

Kiinteät muinaisjäännökset ovat maaperässä säilyneitä rakenteita ja jälkiä ihmisen muinaisesta toiminnasta. Muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolaissa (295/1963). Lain mukaan muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla annettua lupaa. Tästä syystä kaikissa rakennushankkeissa tulee selvittää, tunnetaanko hankealueelta muinaisjäännöksiä.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittämällä tavalla. Muinaisjäännöstä tai muinaisjäännösaluetta koskevat suunnitelmat tulee toimittaa hyvissä ajoin lausuttavaksi museoviranomaiselle. Kiinteän muinaisjäännöksen määrittelee museoviranomainen.

Muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain 1§:n mukaisesti rauhoitettuja heti löytyessään ilman erillistä suojelupäätöstä. Jos jossain havaitaan merkkejä muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava museoviranomaiselle (MML, 14§). Arkeologisen kulttuuriperinnön viranomaistehtäviä hoitaa alueellinen vastuumuseo (Pohjois-Pohjanmaan museo).

Ajantasaisin tieto kiinteistä muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä kulttuuriympäristön palveluikkunan kautta osoitteesta [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi). >arkeologiset kohteet.

## 13 § Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua tontin tai rakennuspaikan sekä ympäristön olemassa oleviin korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Rinteessä rakennukset tulee sijoittaa tontille niin, että vältytään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta.

Asuin- ja työtilojen lattiataso on rakennettava yleensä vähintään 0,5 m talon seinustan maanpinnan tasoa korkeammalle.

## 14 § Tontin ja rakennuksen valaistus

Tontin, rakennuspaikan sekä rakennuksen valaistus on järjestettävä siten, että valaistus lisää alueen turvallisuutta eikä häikäise haitallisesti naapureita tai alueella liikkuvia.

## 15 § Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi edellyttää rakennuslupaa sekä tapauskohtaisesti myös poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua.

Rakennuksen ja rakennuspaikan on täytettävä pysyväille asumiselle asetetut vaatimukset ja niiden sijainnin tulee olla yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukainen. Vesi-, jätevesi- ja jätehuollon tulee täyttää pysyväille asunnolle asetetut vaatimukset. Liikenneyhteyksien tulee olla kunnossa vuoden ympäri ja palo- ja pelastuslaitoksen pääsy paikalle tulee turvata.

*Viittaus  
Muinaismuistolaki (295/1963)*

*Soveltamisohje  
Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että suunnitellun rakennuksen nurkkapisteidensä sijainti ja korkeusasema merkitään tontille ennen lupapäätöksen tekemistä.*

*Viittaus  
MRL 135 § ja 136 §*



## V. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

### 16 § Rakennuspaikka

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennuspaikan tulee olla leveydeltään vähintään 20 metriä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup>, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty. Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä mainittua pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan kokoa koskevat rakennusjärjestyksen määräykset eivät koske peruskorjausta ja vähäistä lisärakentamista.

### 17 § Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuin- tai lomarakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Perustellusta syystä voidaan sallia rakennuspaikalla säilyvän tai säilyvien asuinrakennusten lisäksi yksi uusi asuinrakennus.

Rakennuspaikan sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan rakennettavaksi tarkoitettusta pinta-alasta.

Edellä mainitut rajoitukset eivät koske seuraavia:

- tuotantokäytössä olevat maatilat
- metsä- ja kalatalouden tai muut elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeelliset rakennukset ja rakennelmat
- hevos- ja eläintallit
- maatilamatkailun kannalta tarpeelliset ja niitä palvelevat asuin- ja lomarakennukset
- edellä mainittuihin liittyvät, toiminnan kannalta tarpeelliset ja niitä palvelevat huolto- ja talousrakennukset, konesuojat, varastot ja katokset.

Poikkeukset eivät koske rakentamista ranta-alueilla.

Tekniset tilat lasketaan asuin- ja lomarakennuksissa rakennus-oikeudelliseen kerrosalaan niiltä osin kuin niiden pinta-ala ylittää 5 k-m<sup>2</sup>. Erillisessä saunarakennuksessa voi olla muita kuin saunomiseen tarkoitettuja tiloja enintään 15 k-m<sup>2</sup>, jollei kaavamääräyksissä muuta määrätä.

### 18 § Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

Rakennukset ja kiinteät rakennelmat on asemakaava-alueen ulkopuolella sijoitettava rakennuksen korkeuden osoittamalle etäisyydelle rakennuspaikan rajasta. Etäisyyden rajasta tulee kuitenkin olla vähintään 5 metriä. Naapurin kirjallisella suostumuksella rakennus voidaan rakentaa lähemmäksi, mutta kuitenkin vähintään 2 metrin päähän naapurin rajasta.

Vesi- ja viemäriverkostojen vaatimat suojaetäisyydet tulee huomioida rakennusten sijoittamisessa. Sekä johdot että etäisyydet johtoihin on esitet-

#### *Viittaus*

*Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet toimivasta aluerakenteesta, eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta ja asuinympäristön laadusta.*

#### *Soveltamisohje*

*Yleisellä viemäriverkolla tarkoitetaan tässä myös osuuskuntamuotoista viemärijärjestelmää.*

#### *Viittaus*

*MRL 116 § ja 136 §*

#### *Soveltamisohje*

*Rakennusten rakentaminen riittäväälle etäisyydelle rajasta turvaa naapuritonttien rakentamismahdollisuudet. Rakennusten turvalliseen etäisyyteen toisistaan vaikuttavat mm. palomääräykset.*

*Rakennukset tulee sijoittaa vähin-*

tävä rakennussuunnitelmissa.

Rakennuksen etäisyyden maantien ajoradan keskilinjasta on oltava vähintään 20 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin osoitettu ja yksityistien keskilinjasta vähintään 12 metriä.

### 19 § Hevostallin rakentaminen

Hevostallin ja siihen liittyvien rakennelmien (mm. maneesien) rakentaminen edellyttää rakennuslupaa. Rakennuslupa tarvitaan myös silloin, kun rakennukseen tehdään olennaisia muutoksia tai rakennuksen alkuperäistä käyttötarkoitusta muutetaan.

Hevostallin toiminnasta on tehtävä kirjallinen ilmoitus ympäristönsuojeluviranomaiselle, jos talli on tarkoitettu vähintään 60 hevoselle tai ponille. Pohjavesialueilla ilmoitusmenettelyä ei sovelleta, vaan tallin perustaminen edellyttää ympäristöluvan hakemista. Pohjavesialueilla myös pienemmät tallit tarvitsevat ympäristöluvan, mikäli toiminnasta voi aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Ympäristölupa tarvitaan myös, mikäli toiminnasta saattaa aiheutua kohtuutonta haittaa naapureille.

Ellei kaavalla ole toisin määrätty, tulee enintään viiden hevosen tai ponin harrastustallin rakennuspaikan olla vähintään yhden hehtaarin kokoinen, kuitenkin mielellään 2-3 hehtaaria. Yli viiden hevosen hevostallin rakennuspaikan pinta-alan lisäyksen tulee olla 2000 m<sup>2</sup>/hevonen. Rakennuspaikalla tulee olla riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle avo-ojista, vesistöistä ja kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivosta.

1-5 hevosen talli tai muu vastaava eläinsuojarakennus sekä sen lantala ja ulkotarha tulee sijoittaa riittävän kauas naapurin pihapiiristä. Suojaetäisyydet naapuriin ovat:

- talli, ulkotarha ja lantala 50 m
- ratsastuskenttä 50 m
- laidun 10 m

Etäisyyksistä voidaan poiketa naapurin kirjallisella suostumuksella.

*tään 5 metrin etäisyydelle vesi- ja viemärilinjaista.*

*Viittaus*

*MRA 57 §*

*Soveltamisohje*

*Rakennusluvan vaatima käyttötarkoituksen muutos on esimerkiksi autotallin tai navetan muuttaminen hevostalliksi.*

*Uusien tallien perustamista pohjavesialueelle tulee välttää.*

*Pohjavesialueelle rakennettavan tallin ympäristöluvanvaraisuus perustuu*

*ympäristönsuojeluviranomaisen tapauskohtaiseen harkintaan.*

*Suositus tarhan minimikooksi on 1000 m<sup>2</sup>. Hevosta kohden laidunala suositellaan varattavan vähintään 2500 m<sup>2</sup>. Ulkotarhan tai ratsastuskentän minimietäisyys ojasta on 5 m, valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta 25 m ja purosta tai muusta vesistöstä 100 m.*

*Viittaus*

*Oulun seudun hevostalliohje*

## VI. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

### 20 § Rakennuspaikka

Rantarakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Asuinrakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä sanottua pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m<sup>2</sup>. Muodostettavan rakennuspaikan tulee olla leveydeltään vähintään 20 metriä ja sillä tulee olla rantaviivaa vähintään 20 metriä.

### 21 § Rakentamisen määrä

Ranta-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden enintään 2-kerroksisen asuin- tai lomarakennuksen, siihen liittyviä talousrakennuksia ja yhden erillisen saunarakennuksen.

Kaavojen ulkopuolisella rantarakennuspaikalla sallittu kerrosala on pysyvissä asunnoissa enintään 250 k-m<sup>2</sup> ja loma-asunnoissa enintään 150 k-m<sup>2</sup>. Tekniset tilat lasketaan asuin- ja lomarakennuksissa rakennusoikeudelliseen kerrosalaan niiltä osin kuin ne ylittävät 5 k-m<sup>2</sup>. Erillisessä saunarakennuksessa voi olla muita kuin saunomiseen tarkoitettuja tiloja enintään 15 k-m<sup>2</sup>, jollei kaavamääräyksissä muuta määrätä.

### 22 § Rakentamisen sijoittuminen

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä tulee säästää tai sinne tulee istuttaa suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.

Mikäli rakennuksen korkeusasemaa ei ole mainittu kaavassa, katupiirustuksessa tai muussa asiakirjassa, tulee rakennuksen tulvavahingoille alttiiden rakennusosien olla vähintään tasossa 2,40 m (N2000). Lisäksi tulee ottaa huomioon aaltoiluarana vähintään 0,3 m, ellei asiaa tarkemmin selvitetä. Asuin- tai lomarakennuksen etäisyys ylimmän vedenpinnan tason mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m, vastaavasti erillisen saunarakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 15 m ylimmän vedenpinnan tason mukaisesta rantaviivasta.

### 23 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön

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

#### *Soveltamisohje*

*20 m rantaviivaa ei ole tae rakennusluvun saamiselle, mutta sitä voidaan pitää rantarakennuspaikan vähimmäisvaatimuksena. Ranta-alueen poikkeuslupa harkitaan aina tapauskohtaisesti, ja lupaharkinnassa huomioidaan mm. rakentamisen vaikutukset kaavoitukseen, luonnonsuojeluun, ympäristönsuojeluun ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.*

#### *Viittaus*

*MRL 116 § ja 136 §*

#### *Viittaus*

*Tarkempaa tietoa rakennuspaikan tulvavaarasta saa kunnasta ja ELY-keskuksesta.*

## VII. ASEMAKAAVA-ALUEITA KOSKEVIA LISÄMÄÄRÄYKSIÄ

### 24 § Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

Rakennuksen tai muun kiinteän rakennelman etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, mikäli asemakaavassa ei ole muuta määrätty. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi lähemmäksi rajaa, jos siitä ei ole naapurille huomattavaa haittaa ja tämä on antanut rakentamiseen suostumuksensa. Puiston tai muun yleisen alueen rajalla rakennukset ja muut kiinteät rakennelmat voidaan rakennusvalvontaviranomaisen suostumuksella sijoittaa 2 metrin etäisyydelle rajasta, mikäli asemakaavassa ei ole muuta määrätty.

### 25 § Rakennusoikeus

Jos asemakaavassa ei ole määrätty tontille rakennusoikeutta, omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilatalouskeskusta (AT) varten tarkoitettua rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 % tontin pinta-alasta.

### 26 § Tontin rajan ylittäminen

Mikäli rakennuksen saa rakentaa kiinni kadun tai yleisen alueen puoleiseen tontin rajaan, on maanpinnan ala- ja yläpuolisten rakenteiden ulottamiselle tontin rajan yli pyydyttävä alueen omistajan lupa.

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

#### *Soveltamisohje*

*Kiinteitä rakennelmia ja laitteita ovat pienet autosuojat, varastot, vajat, puutarhamajat, kasvihuoneet, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset, leikkimökit ja muut vastaavat rakennelmat.*

## VIII. RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA

### 27 § Pilaantuneet maat

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Tehty selvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä pilaantuneisuuden johdosta, tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

### 28 § Rakentaminen melualueella

Liikenteestä tai muusta toiminnasta aiheutuva melu tulee ottaa huomioon rakentamisen suunnittelussa. Rakennuksen sisällä tai sen oleskeluun tarkoitettuilla piha-alueilla melun enimmäisäänitasot eivät saa ylittää ohjearvoja. Melualttiille alueelle rakennettaessa rakennusvalvonnalle on esitettävä selvitys siitä, miten meluntorjunta hoidetaan niin, että melulle annetut ohjearvot (VNp 993/1992) alittuvat asunnoissa, muualla sisällä, oleskelu-parvekeilla ja piha-alueilla.

Meluhaittojen ehkäisemiseksi vilkkaasti liikennöityjen teiden ja katujen varsilla tulee noudattaa seuraavaa:

- Rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle melulähteestä.
- Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee avautua pääasiassa muualle kuin melulähteen suuntaan.
- Oleskelupiha on suojattava melulta rakennusten tai meluaitojen avulla.

### 29 § Rakentaminen tärinäriskialueella

Vilkkaasti liikennöityjen teiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva värinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

Rakentamisen yhteydessä tulee tontilla tarvittaessa selvittää mittauksin liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot ja huomioida värinä rakenteiden suunnittelussa siten, että runko- ja lattiarakenteissa ei pääse syntymään värinäherätteen resonointia tai maaperän runkoääntä.

### 30 § Rakentaminen pohjavesialueilla

Rakennettaessa pohjavesialueelle on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun ja selvitettävä rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Tämä selvitys on liitettävä lupahakemukseen.

Pohjaveden alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi, miten pohjaveden alentaminen vaikuttaa ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen, kunnallistekniikkaan, pohjaveden laatuun ja määrään sekä yhdyskuntien vedenhankintaan. Suunnittelun yhteydessä on selvitettävä vesilain mukaisen luvan tarve Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta.

#### *Viittaus*

*Pilaantuneiden maa-alueiden käsittelyyn liittyvistä viranomaistehtävistä Hailuodon kunnan alueella vastaa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.*

#### *Soveltamisohje*

*Asuinalueiden suurin sallittu melun A-painotettu keskiäänitaso ( $L_{Aeq}$ ) on ulkotiloissa:*

- *päivällä 55 dB*
- *yöllä 50 dB (uusilla alueilla 45 dB)*

*ja sisätiloissa:*

- *päivällä 35 dB*
- *yöllä 30 dB*

#### *Viittaus*

*Valtioneuvoston päätös melun ohjearvoista*

#### *Soveltamisohje*

*Tärinäriski vähenee*

- *yli viisikerroksisissa rakennuksissa*
- *korkeintaan 2-kerroksisissa rakennuksissa, jotka on perustettu paaluille*
- *yksikerroksisissa rakennuksissa, joissa on maanvarainen perustus*

#### *Viittaus*

*Hankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää lausunto Hailuodon Vesihuolto Oy:ltä.*

Suunnitellusta ojituksesta pohjavesialueella on hankkeesta vastaavan ilmoitettava kirjallisesti Pohjois- Pohjanmaan ELY-keskukselle vähintään 60 vuorokautta ennen ojitukseen ryhtymistä (VL5:7).

Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita maa-aineksia. Rakennusvalvontaviranomaisen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävästä ja täyttömaisen puhtaudesta.

Suunnitellusta ojituksesta pohjavesialueella on hankkeesta vastaavan ilmoitettava kirjallisesti Pohjois- Pohjanmaan ELY-keskukselle vähintään 60 vuorokautta ennen ojitukseen ryhtymistä (VL5:7).

### **31 § Voimalinja-alueet**

Rakentaminen suur- ja keskijänniteverkon johtoalueelle on kiellettyä. Asuinrakennusten rakennuspaikasta vähintään 2000 m<sup>2</sup> tulee sijaita suurjänniteverkon johtoalueen ulkopuolella.

Asuinrakennusten ja muiden pitkäaikaiseen oleskeluun tarkoitettujen tilojen suositeltavat vähimmäisetäisyydet suurjänniteverkon voimalinjaan ovat

- 100 metriä 400 kV:n voimajohtoon
- 50 metriä 220 kV:n voimajohtoon
- 40 metriä 110 kV:n voimajohtoon

*Viittaus  
Säteilyturvakeskus, Fingrid Oyj*

## IX. TYÖMAAT

### 32 § Rakennushankkeesta tiedottaminen

Vähintään 3 kuukautta kestäväälle rakennustyömaalle on pystytettävä työmaataulu tai –kyltti, josta ilmenevät työn kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta.

### 33 § Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen

Työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sopeuttava ympäristöön.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakentajaa laatimaan suojaussuunnitelman rakennusluvan hakemisen yhteydessä tai myöhemmin työtä valvottaessa.

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

Työmaalla tulee olla sen kokoon suhteutetut riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen. Rakentaminen tulee suunnitella niin, että rakennusjätteen talteenotto ja hyödyntäminen voidaan järjestää asianmukaisesti.

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

### 34 § Kosteudenhallinta ja sääsuojaus

Rakennusmateriaalit ja –tarvikkeet on suojattava kastumiselta ja pidettävä kuivana kuljetusten ja työmaavarastoinnin aikana. Kastuneet rakenteet on kuivattava ja rakennekosteus on poistettava ennen rakenteiden peittämistä. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa pyytää rakentajaa esittämään kosteudenhallintasuunnitelman.

Työmaan valmiit rakennusosat kuten runko, lämmöneristeet, kosteutta kestävämmät tuulensuojalevyt ja ikkunat on suojattava sateelta ja työmaan epäpuhtauksilta kunnes ne peitetään.

### *Soveltamisohje*

*Kyltin tarkoituksena on ennen kaikkea opastaa materiaalityömaalle ja pelastusajoneuvoja mahdollisissa hätä- ja onnettomuustapauksissa.*

*Omakotityömaan kyltiksi riittää 0,3m x 0,4m suuruinen kyltti, josta ilmenevät työkohde ja rakennuttaja. Työmaataulua ei vaadita talousrakennuksen tai vastaavan vähäisen rakennustyön työmaalle.*

### *Viittaus*

*MRL 133 §*

### *Viittaus*

*MRA 83 §, Oulun seudun kuntien jätehuoltomääräykset*

### **35 § Katualueen käyttäminen ja työ lupa**

Tien- tai kadunpitäjä voi myöntää hakemuksesta määräaikaisen oikeuden käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata ja sen huoltotiloja varten. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon, ajoneuvo- ja erityisesti jalankulkuliikenteen turvallisesta järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Kunnan hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella kaivamiseen ja louhimiseen sekä johtojen, rakennelmien ja laitteiden sijoittamiseen on haettava lupa. Lupahakemukseen on liitettävä tarvittavat tiedot työn suorittamisesta, työmaa-alueen merkitsemisestä ja aitaamisesta, työn toteutusajankohdasta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta. Lupahakemukseen on liitettävä selvitys alueen kuntoon saattamisesta.



## X. PIHAMAAN RAKENTAMINEN

### 36 § Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, liikkumisesteetön ja viihtyisä. Pihamaan rakentamisesta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapureille.

### 37 § Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeussemiin. Pihamaan korkeusasemaa ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

Pihamaan tasaus on ensisijaisesti toteutettava luiskaamalla, mutta se voidaan toteuttaa tarvittaessa myös pengertämällä tai tukimuureilla esteettömyys huomioiden.

Luiskaaminen tai pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla rakennuspaikalla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- tai pintavedet valu naapurin puolelle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle. Pengertäminen ei saa aiheuttaa tarpeetonta eroosiota.

### 38 § Tontin liikennejärjestelyt

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 kumpaankin suuntaan.

### 39 § Puut ja istutukset

Suuria puita ei tule istuttaa lähelle rakennuksia, koska puiden juuret voivat tukkia salaojan tai vaurioittaa routaeristeitä. Lehvästö pitää julkisivun kosteana ja aiheuttaa ongelmia vesikatteelle. Myös valon saanti ikkunoista voi heiketä olennaisesti.

### 40 § Hulevesien johtaminen

Hulevedet on johdettava pois rakennuksen vierestä. Rakennusta välittömästi ympäröivä maanpinta tontilla tai rakennuspaikalla muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi. Rakennuksen vierustalla kaadon tulee olla riittävä.

Hulevesiä ei saa johtaa yleiseen jätevesiverkostoon. Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään niillä alueilla joilla järjestelmä on käytössä.

#### *Soveltamisohje*

*Pengerryksillä ja tukimuureilla on usein myös maisemallisia vaikutuksia. Pengerrykset ja tukimuurit tulee tarvittaessa maisemoida.*

#### *Viittaus*

*MRL 165 §, Ympäristöministeriön ohje rakennusten esteettömyydestä*

#### *Soveltamisohje*

*Puut ja puumaiset pensaat tulisi istuttaa vähintään 3 metrin etäisyydelle rakennuksista ja muut istutukset (esim. kukkapenkit) vähintään 1 metrin etäisyydelle rakennuksista.*

#### *Soveltamisohje*

*Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvää sade- ja sulamisvettä sekä perustusten kuivatusvettä.*

*Pintamaiden kaadot: suositellaan vähintään 1:20 (5 cm/metri) vähintään 3 metrin matkalla rakennuksesta pois päin.*

Hulevesien johtaminen toisen ojaan edellyttää ojan omistajan suostumusta. Pintavesien johdattaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapureille tai ympäristölle.

#### **41 § Lumen varastointi**

Kiinteistön tulee pihajärjestelyillään huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa. Lunta ei saa siirtää naapurin puolelle eikä tie-, katu- tai yleisille alueille ilman maanomistajan lupaa.

Varastoidun lumen sulamisvedet tulee imeyttää tai johtaa hulevesijärjestelmään omalla tontilla.

#### **42 § Aidan rakentaminen ja kunnossapito**

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltaa 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 tai näkemäestettä liikenteelle.

Istutettavan aidan korkeus tulee taajamissa rajoittaa kaikkina kasvukausina enintään 2,5 metriin. Kiinteän aidan korkeus saa olla enintään 1,2 metriä ellei erityisestä syystä muuta johdu.

Aidan saa rakentaa kiinteistön rajalle, jos naapurit siitä sopivat. Muutoin aita tulee rakentaa vähintään 1 metrin päähän rajasta.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai –rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen ja rajalle sijoittuvan aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jos naapurit ovat aidan rakentamisesta sopineet ja jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

#### **43 § Vajat, rakennelmat ja laitteet**

Vajat, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava tontille siten, että ne eivät aiheuta haittaa naapureille tai rumenna ympäristöä.

*Hulevesien käsittely ja lumien varastointi tulee esittää asemapiirroksessa ja tarvittaessa tontin leikkauskuvassa.*

*Viittaus*

*MRL 103a – 103o §, vesihuoltolaki luku 3a, Ympäristöministeriön ohje rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta.*

*Soveltamisohje*

*Mikäli tontille varastoidun lumen sulamisvedet uhkaavat valua naapurin puolelle, tulee lumi kuljettaa hyvissä ajoin, mielellään pitkin talvea, pois tontilta.*

*Soveltamisohje*

*Katua tai yleistä aluetta vastassa oleva aita rakennetaan tai istutetaan vähintään 1,0 metrin päähän tontin rajasta omalle puolelle, jottei se vaikeuta tienpitoa tai aita vahingoitu tietä hoidettaessa.*

*Aidan korkeus mitataan sen kohdalla olevan maanpinnan luonnollisesta tasosta ottamatta kuitenkaan huomioon yksittäisiä ja pinta-alaltaan vähäisiä kohoumia tai kuoppia. Korkeus mitataan aidan ylimmän vaakaosan yläpintaan niin, että aidan yksittäisen pystytolpat voivat ylittää mainitun tason enintään 0,3 m.*

*Aidan sijoittamisessa tulee huomioida tontin reunalle jätettävän kuivatusoja tai kuivatuspainanteen vaatima tila.*

*Viittaus*

*MRL 168 §, MRA 82 §*

## XI. RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

### 44 § Vesihuolto verkostojen ulkopuolisilla alueilla

Kiinteistöä varten tulee olla saatavilla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Ensisijainen vaihtoehto on aina kiinteistön liittäminen vesijohtoverkoston. Rakennettaessa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuoliselle kiinteistölle, tulee rakentajan tarvittaessa esittää selvitys talousveden laadusta ja riittävydestä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

### 45 § Jätevesien käsittely verkostojen ulkopuolisilla alueilla

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella jätevedet tulee käsitellä voimassa olevien määräysten mukaisesti. Ensisijainen vaihtoehto on aina rakennuksen liittäminen jätevesiviemäriverkkoon.

Mikäli kiinteistöä ei liitetä yleiseen viemäriverkkoon, on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma jätevesien johtamisesta ja käsittelystä (= kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä).

Pohjavesialueilla kaikkien jätevesien, myös puhdistettujen, maahan imeyttäminen on pääsääntöisesti kielletty. Mikäli viemäriverkkoon liittyminen ei ole mahdollista, tulee jätevedet kerätä umpisäiliöön tai johtaa kokonaan pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäviksi, tai ne voidaan käsitellä alueella tiiviissä jäteveden käsittelyjärjestelmässä ja johtaa käsitellyt jätevedet pohjavesialueen ulkopuolelle.

### 46 § Jätehuoltoon liittyvät rakennelmat

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on huomioitava jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset. Jäteautolla tulee olla esteetön pääsy vähintään 5 metrin päähän käsin tyhjennettävistä jäteastioista.

Jätteiden keräysastioita ei saa sijoittaa yleisille alueille. Jätteiden keräysastiat, jätekatokset ja -aitaukset sekä kompostit on sijoitettava tontille siten, että ne eivät vaaranna paloturvallisuutta, aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistön asukkaille tai naapureille tai rumenna ympäristöä.

#### *Viittaus*

*MRL 135 § ja 136 §, Vesihuoltolaki 10 §*

*Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti (VHL 119/2001).*

#### *Soveltamisohje*

*Rakennuslupahakemukseen on liitettävä suunnitelma jätevesien käsittelystä. Mukana on oltava selvitys pohjaveden korkeudesta ja alueen maaperästä silloin, kun esitetään jätevesien käsittelymenetelmäksi maapuhdistamaa.*

#### *Viittaus*

*Valtioneuvoston asetus talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla, Ympäristönsuojelulaki 154 – 158 §, kunnan ympäristönsuojelumääräykset.*

#### *Soveltamisohje*

*Omakotitalojen jäteastiat on suositeltavaa sijoittaa piharakennukseen tai erilliseen jätekatokseen, joka sopii tontin muiden rakennusten ulkonäköön. Palo-osastoitoman jättesäilytystilan tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä asuinrakennuksesta.*

*Kerros- ja rivitalojen jäteastioille tulee rakentaa erillinen jätehuone, piharakennus tai katos, joka sijaitsee vähintään 8 metrin etäisyydellä asuinrakennuksista.*

#### *Viittaus*

*MRL 157 §, MRA 56 §, jäteasetus 10 §, jätehuoltomääräykset*

## 47 § Maalämpöjärjestelmät

Energiakaivon etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 7,5 metriä. Naapurikiinteistön omistajan kirjallisella suostumuksella lämpökaivo voidaan rakentaa lähemmäksi rajaa. Naapurikiinteistön puolelle ulottuva vinoreikä voidaan porata kiinteistön omistajan kirjallisella suostumuksella.

Energiakaivon paikkaa suunniteltaessa on otettava huomioon lähettyvillä sijaitsevat rakenteet. Suositeltavat vähimmäisetäisyydet eri kohteisiin ovat:

- energiakaivo 15 m
- lämpöputket ja kaukolämpöjohdot 3 m
- kallioporakaivo 40 m
- rengaskaivo 20 m
- rakennus 3 m
- kiinteistökohtaisen jätevedenpuhdistamon purkupaikka kaikki jätevedet 30 m, harmaat vedet 20 m
- jätevesiviemärit ja vesijohdot 3 m

Maalämpöjärjestelmän pintaan asennettavan keruuputkiston etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 2 metriä.

Maalämpöjärjestelmää pohjavesialueelle rakennettaessa tulee aina ennen rakentamista varmistaa tarvitseeko järjestelmä vesilain mukaisen luvan. Vesilain mukaisen luvantarpeen arvioi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

Lämmönsiirtonesteinä tulee käyttää ihmisille ja ympäristölle haitattomia aineita. Kivipölyn ja porauslietteen pääsy ympäristöön ja kunnallisteknisiin järjestelmiin tulee estää.

### *Soveltamisohje*

*Jos energiakaivo ulottuu naapurin puolelle, kiinteistönomistajan kirjallista suostumusta suositeltavampaa on perustaa tontille rasite. Rasite turvaa energiakaivon sijoittamisen naapuritontin puolelle, vaikka sen omistaja vaihtuisi. Vähimmäisetäisyydet ovat suunta-antavana ohjeena energiakaivon suunnittelulle, ja niiden soveltamisessa voidaan käyttää tapauskohtaista harkintaa.*

*Ennen energiakaivon tai -kentän rakentamista on selvitettävä tontin maanpinnan alapuolella olevien rakenteiden, kuten putkien ja viemäreiden sijainti.*

### *Viittaus*

*MRL 126a § (toimenpidelupa), Ympäristöopas 2013, Energiakaivo, maalämmön hyödyntäminen pientaloissa*

## XII. MAINOS- JA TIEDOTUSLAITTEET SEKÄ MARKIISIT

### 48 § Tontin / rakennuspaikan osoitemerkintä

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä selkeästi havaittavissa oleva osoitemerkintä, joka on pidettävä kunnossa. Jos rakennus sijaitsee kaukana kadusta tai muusta liikenneväylästä, osoitemerkintä on lisäksi sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Kulmatalon osoitemerkintä on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

### 49 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit

Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteiden sekä markiisien sijoittamisessa on noudatettava seuraavaa:

- Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1 metrin tontin rajan yli katu- tai muulle yleiselle alueelle. Maanpinnan ja laitteen alapinnan välille täytyy jättää vapaata tilaa jalkakäytävän kohdalla vähintään 3,5 metriä ja ajoradan kohdalla vähintään 4,5 metriä.
- Jos markiisi on helposti nostettava, se saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Tällöin markiisin ja maanpinnan väliin tulee jättää vapaata tilaa vähintään 2,4 metriä jalkakäytävän kohdalla ja 4,5 metriä ajoradan kohdalla.
- Laite on kiinnitettävä tukevasti, eikä se saa haitata kadun tai muun yleisen alueen käyttöä, hoitoa tai kunnossapitoa.
- Laitteen ulkoasun on sopeuduttava rakennettuun ympäristöön ja muihin lähellä sijaitseviin mainoslaitteisiin.
- Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutuessaan korjattava tai poistettava välittömästi.

*Soveltamisohje*

*Osoitemerkinnän tulee olla toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.*

*Viittaus*

*MRA 84 §*

*Soveltamisohje*

*Markiiseiksi luetaan myös muut kevyet aurinko- ja sadesuojat.*

### XIII. HYVÄ RAKENNUSTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO

#### 50 § Rakennuksen elinkaari ja hyvä rakennustapa

Rakennuksen elinkaari tulee huomioida rakentamisen kaikissa vaiheissa. Elinkaaren kannalta tärkeitä ominaisuuksia ovat rakennuksen toimivuus, edulliset ylläpitokustannukset sekä pitkä käyttöikä. Rakentamisessa ja rakennetun ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon ekologisuus, energiataloudellisuus, turvallisuus, terveellisyys, tarkoituksenmukaisuus ja kauneusarvot.

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa. Asuinrakennusten tai kotitalouksien piharakenteiden rakentamisessa ei saa käyttää arseenia sisältävillä puunsuoja-aineilla käsiteltyjä (CCA-kyllästettyjä) käytöstä poistettuja pylväitä. Em. puunsuoja-aineilla käsiteltyjen, käytöstä poistettujen pylväiden ammattimainen tai teollinen käyttö on kuitenkin mahdollista tietyin ehdoin.

#### 51 § Rakennetun ympäristön hoito

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet.

Töhryt rakennusten julkisivuista tulee poistaa. Rakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin tai autojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien tavaroiden ulkosäilyttämiseen.

#### 52 § Rakennetun ympäristön valvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen valvoo maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoitoa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Havaituista puutteellisuuksista voidaan antaa kunnossapitovelvolliselle korjauskehoitus sekä ilmoittaa määräaika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava.

#### *Soveltamisohje*

*Rakentamisessa elinkaariajattelu tarkoittaa rakentamisen pitkäjänteisyyttä ja rakennusten kestämistä yli sukupolvien.*

#### *Viittaus*

*MRL 12 §, 117 § ja 152 §, MRA 55 §*

#### *Viittaus ja lisätiedot*

*Valtioneuvoston REACH-asetuksen Liite XVII kohta 19*

#### *Soveltamisohje*

*Rakennus vanhenee ja kuluu käytössä. Oikein ajoitettu ja suoritettu kunnossapito pidentää rakennuksen elinkaarta. Rakennuksen korjaamisessa on hyvä käyttää rakennuksen alkuperäisiä ja rakentamisajankohdalle tyyppisiä rakennusmateriaaleja. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten korjaukset tulee suorittaa vanhaa materiaalia ja perinnettä säilyttäen ja kunnioittaen.*

#### *Soveltamisohje*

*Rakennustarkastaja voi perustelusta syystä myöntää lykkäystä määräaikaan. Määräajan jälkeen, mikäli laiminlyöntejä ilmenee, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä MRL 182 §:ssä säädettyihin toimenpiteisiin.*

### 53 § Rakennuksen korjaaminen

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa perusteetta johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Lain nojalla tai asemakaavalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa, käyttää tai korjata niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan korjaamista koskevaa rakennuslupaa käsitellessään edellyttää hakijaa toimittamaan asi- antuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustai- teellisesta arvosta. Suojeltujen tai muuten arvokkaiden rakennusten kor- jaushankkeista tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennuksen korjaamisen tavoitteena tulee olla vaurio- ja terveyshaittaris- kin vähentämisen lisäksi energiatehokkuuden parantaminen, jos se on tek- nisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti mahdollista. Energiatehokkuutta parantavat toimet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteet ja käyttötarkoi- tus huomioiden. Korjattavien rakennusten rakenteet sekä niiden kunto ja toimivuus tulee selvittää ennen korjausten suunnittelua riittävän perusteel- lisiin tutkimuksin. Korjausten yhteydessä tulee arvioida korjausten vaikutus rakenteiden kosteus- ja lämpötekniseen toimintaan.

*Viittaus*

*MRL 166 §, 167 § ja 183 §, MRA 4.1 §, HL 38 § ja 39 §*

## XIV. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

### 55 § Rakennusjärjestyksen valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu Hailuodon kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Kunnan viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

### 56 § Poikkeusten myöntäminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä.

### 57 § Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2021 ja sillä kumotaan Hailuodon kunnanvaltuuston 31.3.2003 hyväksymä rakennusjärjestys.

*Soveltamisohje*  
*Mikäli on tarve poiketa olennaisesti rakennusjärjestyksessä annetusta määräyksestä, hakijan on perusteltava ratkaisunsa.*





## Rakennusjärjestys

Hailuodon kunta  
Luovontie 176  
90480 Hailuoto

## Liite 1

<b>Luvanvaraisuus</b> RL = rakennuslupa TL = toimenpidelupa ML = maisematyö lupa PL = purkamislupa PI = purkamisilmoitus VA = vapautettu	<b>ALUEET</b> A = asemakaava-alueet B = muut alueet	
	<b>Toimenpide</b>	
	<b>Kunnan osa-alue</b>	
	A	B
<b>1. Rakennuksen rakentaminen ja muutostyöt</b>		
Uuden rakennuksen rakentaminen.	RL	RL
Rakennuksen laajentaminen.	RL	RL
Kerrosalaan laskettavan lisätilan rakentaminen.	RL	RL
Korjaus- ja muutostyö, joka voidaan rinnastaa rakennuksen rakentamiseen.	RL	RL
Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos.	RL	RL
Rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttavat muutostyöt.	RL	RL
Rakennuksen turvallisuuden ja terveellisyyteen vaikuttavat muutostyöt.	RL	RL
Kevytrakenteinen piharakennus tai katos yli 20 m <sup>2</sup> .	RL	RL
Tulisijallinen talousrakennus esim. pihasauna, grillikatos.	RL	RL
Autosuoja ja -katos.	RL	RL
Perinteisen rankaladon (yli 30 m <sup>2</sup> ) rakentaminen.	RL	RL
Teollisesti valmistetun rankaladon rakentaminen.	RL	RL
<b>2. Rakennelman rakentaminen</b>		
Kevytrakenteinen piharakennus tai katos alle 6 m <sup>2</sup> .	VA	VA
Kevytrakenteinen piharakennus tai katos 6 - 20 m <sup>2</sup> .	TL	TL
Perinteisen rankaladon ja venevajan (alle 30 m <sup>2</sup> ) rakentaminen.	TL	TL
Kioski (kausiluonteinen).	TL	TL
Esiintymislava.	TL	TL
Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä tai sen uusiminen.	TL	TL
Kuivakäymälä tai avolantala.	TL	TL
Lantavarasto, siilo, liete- ja virtsasäiliö.	TL	TL
Jätteiden aluekeräyspiste.	TL	TL
<b>3. Yleisörakennelman perustaminen tai rakentaminen</b>		
Urheilupaikka.	TL	TL
Kokoontumispaikka.	TL	TL

Asuntovaunualue tai vastaava.	TL	TL
Katsomo.	TL	TL
Väliaikainen yleisöteltta tai vastaava (alle 1 kk)	VA	VA
Väliaikainen yleisöteltta tai vastaava (yli 1 kk)	TL	TL
<b>4. Liikuteltava laite</b>		
Asuntovaunun tai vastaavan pitäminen kiinteistöllä sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen matkailuun.	TL	TL

<b>5. Erillislaitteen rakentaminen</b>		
Aurinkopaneeli yli 30 m <sup>2</sup> .	TL	TL
Masto, tai piippu yli 12 m.	TL	TL
Valaisinpylväs yli 20 m.	TL	TL
Varastointisäiliö.	TL	TL
Muistomerkki.	TL	VA
Suurehko antenni tai lautasantenni $\varnothing > 1$ m.	TL	VA
Muuntamot, enintään 12 m <sup>2</sup> .	TL	VA
Tuulivoimala suurempi kuin 100 kW.	RL	RL
Tuulivoimala pienempi kuin 100 kW.	TL	TL
<b>6. Vesirajalaitteen rakentaminen</b>		
Laituri yli 10 m <sup>2</sup> .	TL	TL
Muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, venevaja, kanava, aallonmurtaja, sauna/asuntolautta tai vastaava.	TL	TL
HUOM! Vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava toimenpide voi edellyttää vesilain mukaisia toimenpiteitä.		
<b>7. Säilytys- tai varastointialueen perustaminen</b>		
Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen verrattava alue.	TL	TL
<b>8. Julkisivutoimenpide</b>		
Rakennuksen julkisivun tai kattomuodon muuttaminen.	TL	TL
Rakennuksen katteen tai sen väriytyksen muuttaminen.	TL	VA
Ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen.	TL	VA
Katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen.	TL	VA
Ikkunajaon olennainen muuttaminen.	TL	VA
Parvekelasitus, kuisti- tai terassilasitus.	TL	TL
<b>9. Mainostoimenpide</b>		
Mainosrakennelmat ja valomainokset, sekä ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen.	TL	TL
<b>10. Aidan rakentaminen</b>		
Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita (korkeus yli 1 m) tai kadun reunusmuuri.	TL	TL
<b>11. Huoneistojärjestely</b>		
Huonetilojen yhdistäminen tai jakaminen.	TL	TL

<b>12. Maalämpö</b>		
Maalämpökaivo ja lämmönkeruuputkisto tai niiden muuttaminen.	TL	TL
<b>13. Rakennuksen purkaminen</b>		
Rakennuksen purkaminen.	PI	PI
Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen.	PL	PL
HUOM! Purkamisilmoitus voi edellyttää myös purkamisluvan hakemista.		
<b>14. Maanrakennustyöt ja puiden kaataminen</b>		
Maisemaa muuttavat maanrakennustyöt.	ML	ML
Puiden kaataminen kaava-alueella.	ML	VA
Meluvalli tai meluaita.	TL (/ML)	TL (/ML)
HUOM! Voimassa olevassa asemakaavassa voi olla maisematyölupaa koskevia määräyksiä.		