

17.1.2018

LAPINJÄRVEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYSLUONNOS, LAUSUNTOPYYNTÖ

Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aika ajoin tarpeellista mm. lainsäädännössä tapahtuvien muutosten sekä rakennusjärjestyksen soveltamisesta saatujen kokemusten pohjalta. Rakennusjärjestystä on tarkoitus kehittää toimivana ja ajantasaisena työvälineenä kuntaan sijoittuvan rakentamisen ohjauksessa: rakennusjärjestyksen päätavoitteena on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä. Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille.

Teknisen lautakunnan 12.12.2017 tekemällä päätöksellä rakennusjärjestysluonnos asetetaan MRA § 30 mukaan nähtäville; nähtävilläoloaika on 18.1.–23.2.2018. Lapinjärven kunnan tekninen lautakunta pyytää lausuntoanne oheisesta rakennusjärjestysluonnoksesta; lausunto tulee toimittaa kuntaan 2.3.2018 mennessä, mieluiten sähköisesti osoitteeseen kunta@lapinjarvi.fi tai postitse osoitteeseen Lapinjärven kunta, Tekninen lautakunta, Lapinjärventie 20 A, 07800 LAPINJÄRVI. Lausuntopyyntö ja liiteaineisto toimitetaan ainoastaan näin sähköisesti, mikäli tarvitsette lausuntopyynnön tai liiteaineistoa paperisena, ottakaa yhteyttä allekirjoittaneeseen. Lisätietoja rakennusjärjestysluonnoksesta antaa tekninen johtaja Maria Luoma-aho, puh. 044 720 8652, maria.luoma-aho@lapinjarvi.fi



Maria Luoma-aho
Tekninen johtaja

JAKELU

Uudenmaan ELY-keskus

Loviisan kaupunki

Uudenmaan liitto

Kouvolan kaupunki

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Orimattilan kaupunki

Porvoon museo/Itä-Uudenmaan
maakuntamuseo

Myrskylän kunta

Loviisan kaupunki, rakennusvalvonta ja
ympäristönsuojelu

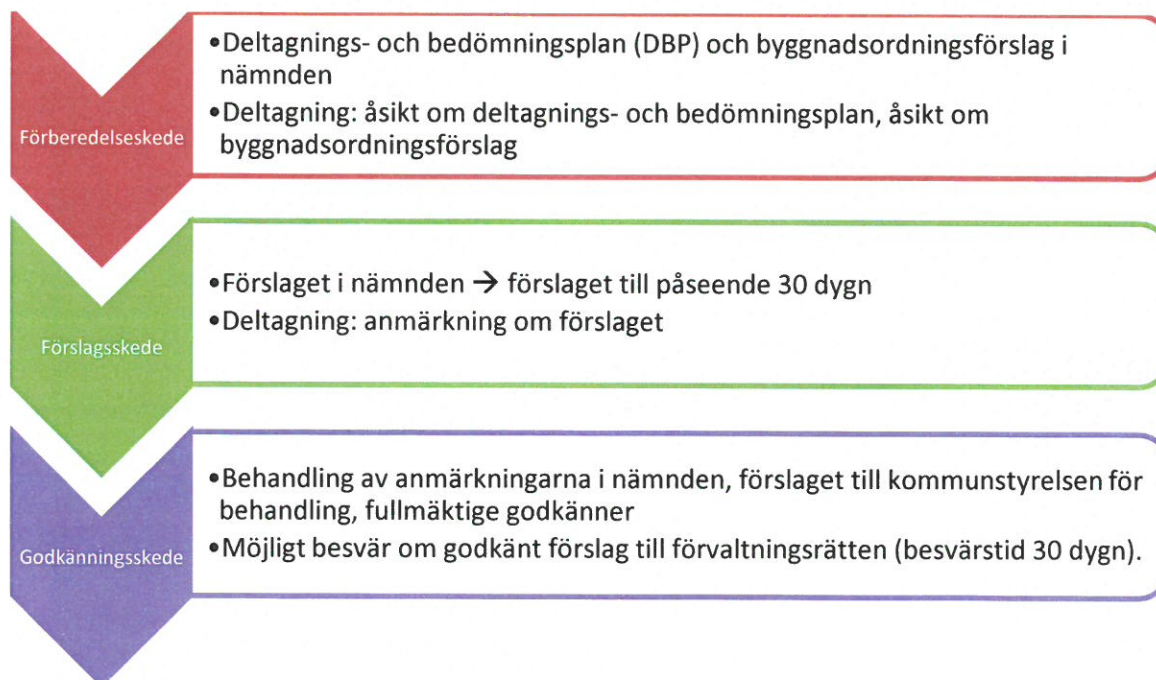
Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto

LIITTEET Rakennusjärjestysluonnos

5. Utarbetningsarbetets olika skeden och tidtabell.

Utkastet som tjänstemannagruppen har utarbetat behandlas i tekniska nämnden, som beslutar om hur utkastet sätts till påseende och om hur man begär om utlåtande. Om påseendet meddelas på Lapträsk kommuns anslagstavla, kommunens webbsida samt i Lapträsk kommuns offentliga tidningar. Byggnadsordningens deltagar- och bedömningsplan finns till påseende under hela arbetsprocessen på kommungården (invid Samservicepunkten) vid adress Lapträskvägen 20 A.

Dessutom inbegärs utlåtande om utkastet av myndigheter och samfund som är delaktiga. Utgående från inkomna åsikter om utkastet uppgör arbetsgruppen ett förslag till byggnadsordning. Tekniska nämnden beslutar om hur man sätter byggnadsordningsförslaget till officiellt påseende och hur man ber om utlåtanden. Ändringsförslaget ska hållas till påseende officiellt i 30 dagar. Kommunens medlemmar och delaktiga har rätt att göra en anmärkning om byggnadsordningsförslaget innan kungörelsetiden har gått ut. Ärendet meddelas på kommunens anslagstavla, kommunens webbsida samt i Lapträsk kommuns officiella tidningar. Därtill bes utlåtande som behövs om förslaget. Tekniska nämnden presenterar byggnadsordningsförslaget till kommunstyrelsen, som beslutar godkänna anmärkningarna och responsens motsvarighet som uppgjorts på grund av utlåtanden och förslag på möjliga ändringar. Kommunstyrelsen föreslår åt kommunfullmäktige att byggnadsförordningsförslaget godkänns. Beslutet om godkännande meddelas till de myndigheter, kommunens medlemmar och alla som gjort anmärkningar om ändringsförslag under tiden som ändringsförslaget varit till påseende. Efter att kommunfullmäktige ha godkänt byggnadsordningen kan ändringar på beslutet sökas från förvaltningsrätten så som de föreskrivs i kommunallagen. Byggnadsordningens ändringar träder i kraft när godkännande av kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft och meddelats såsom kommunala ärenden i kommunen publiceras.



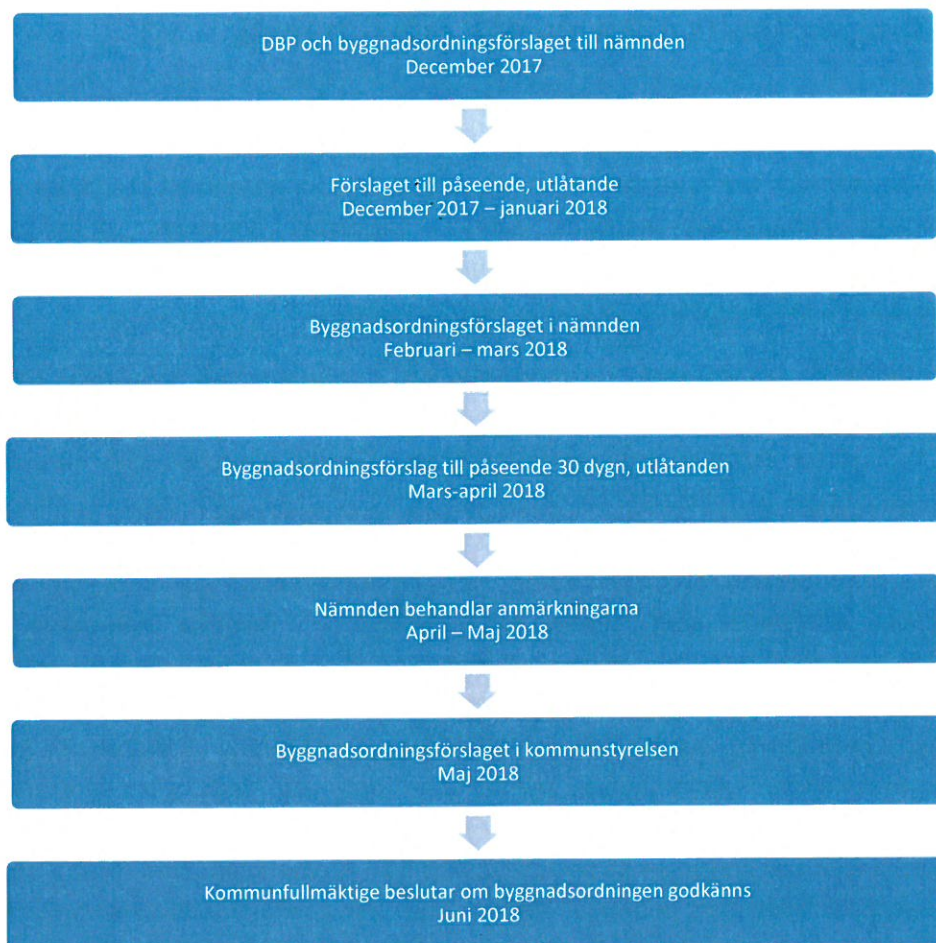


Bild 1. Tidtabell

6. Kontaktuppgifter

Lapträsk kommun

Tekniska väsendet

Lapträskvägen 20A, 07800 Lapträsk

Förnyande av Lappträsk kommuns byggnadsordning

Deltagande- och utvärderingsplan

1. Vad är en byggnadsordning?

Varje kommun bör ha en byggnadsordning, men bestämmelserna kan vara olika, på olika områden i kommunen. (MBL 14.1§).

Med byggnadsordningen strävar man till att främja en planerad och för området passande bebyggelse, ta i beaktande kultur- och miljövärden samt att bygga och bevara en bra livsmiljö. Byggnadsordningens förordning får ändå inte vara oskälig för markägaren eller annan rättslig ägare. (MBL 14.2§).

Byggnadsordningen är ett dokument för kommunens markanvändnings- och byggnadslag och –förordning samt för kommunens detaljplan. Byggnadsordningen visar vad kommunen strävar till och informerar om byggandets krav och andra kompletterande regler till byggarna och planerarna. Byggnadsordningens bestämmelser kan röra byggnadsplatsen, byggnadens storlek och dess placering, hur byggnaden anpassas i omgivningen, byggnadssättet, planteringar, staket och andra byggnationer, skötsel av omgivningen runt byggnaden, vattenförsörjningen, fastställa planeringsbehovet samt andra med dessa jämförbara lokala ärenden som berör byggande. (MBL 14.3§)

Byggnadsordningen kan också leda till ett område som har planeringsbehov, som på grund av sin placering kan förväntas behöva samhällsutvecklingsplanering eller som på grund av speciella miljövärden eller miljöolägenheter behöver planering för markanvändning. Byggnadsförordningens bestämmelse att ett område har planeringsbehov kan gälla högst 10 år åt gången MBL 16.3 §)

En del av åtgärderna kan lämnas utanför byggnadsordningen eller skötas med anmälningsförfarande. (MBL 126 § och 129 §).

Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. (MBL 14.4§)

Byggnadsordningen i Lappträsk kommun är godkänd år 2013. Förnyandet av byggnadsordningen har visat sej vara nödvändigt, för att lagstiftningen som berör markanvändningen och byggande i viss mån har ändrats. Därtill har det uppkommit justeringsbehov i hur man tillämpar lagen i den nuvarande byggnadsordningen. Det är meningen att med förnyandet av byggnadsordningen kan man utveckla det lokala genom att beakta ortens värden och särdrag som en del av handledningen i byggandet, planerande, förverkligande och underhållning.

Byggnadsordningen förnyas bl.a. vid följande punkter:

- ändringar som författningsändringarna förutsätter
- tillståndskrav på byggande
- byggnadsplatsens storlek på områden utanför detaljplan

- djurhållning
- övriga möjliga granskningar

2. Växelvekan

I utarbetandet av byggnadsordningen anpassas delar av markanvändnings- och bygglagen 62 §, förordning om växelvekan när plan utarbetas, förfarande i deltagande och växelvekan 63 § samt utvärdering av planens inverknings- och 65 § om planförslagets sättande officiellt till påseende. Planeringens utgångspunkter, målsättningar och möjliga alternativ och utarbetandet av byggnadsordningen och växelvekanförfarande ordnas så att delaktiga har möjlighet att delta i framställandet av byggnadsplanen, uppskatta hur den inverkar och skriftligt eller muntligt säga sin åsikt i ärendet. För att få tillräckligt omfattande uppfattning om tillräcklig växelvekan utarbetas en deltagnings- och bedömningsplan (DBP).

Meddelandet om att byggnadsordningen har anhängiggjorts informeras på så sätt att delaktiga har möjlighet att få information om byggnadsordningens utgångspunkter samt deltagnings- och bedömningsförfarande. Byggnadsordningsförslaget ska sättas officiellt till påseende. Information om kungörelseförfarandet ska ske på lämpligt sätt beroende av byggnadsordningens betydelse och inverkan. Kommunens medlemmar och delaktiga ges tillfälle att säga sin åsikt i ärendet.

3. Delaktighet

Delaktiga är alla invånare i Lapträsk kommun, organisationer och företag som arbetar inom kommunens område, fastighetsägare samt alla dem som byggnadsordningen kan påverka på betydande sätt, samt olika myndigheter vars verksamhetsområde behandlas i framställningen. (MBL 62§). Delaktiga är bl.a.

- Kommunens invånare och markägare
- Organisationer och föreningar som fungerar i kommunen
- Kommunens olika sektorer
- Grannkommuner (Kouvola stad, Lovisa stad, Orimattila stad, Mörskom kommun)
- Byggnadsövervakningen och miljöskyddet i Lovisa stad
- Nylands förbund
- Nylands närings-, trafik- och miljöcentral
- Östra Nylands Räddningscentral
- Borgå Museum

4. Arbetsgrupp

Arbetsgruppen som består av tjänstemän utarbetar byggnadsordningen och vid behov hör övriga sakkunniga. Arbetsgruppen har också representant från Lovisa stads byggnadsövervakning.

LAPINJÄRVI



LAPPTRÄSK

Lapinjärven kunnan rakennusjärjestys

tullut voimaan N.N.2017

Sisältö

Johdanto.....	2
I. Soveltamisala ja viranomaiset.....	3
1.1 Soveltamisohje.....	3
1.2 Rakennusvalvontaviranomainen.....	3
1.3 Tavoitteet.....	3
1.4 Rakentamistapaohjeet.....	3
II. Lupajärjestelmät.....	4
2.1 Rakennuslupa.....	4
2.2 Toimenpiteiden luvanvaraisuus.....	4
2.3 Rakennuksen purkamislupa.....	6
2.4 Maisematyöluva.....	7
III. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioonottamine.....	7
3.1 Sijoittuminen.....	7
Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	9
3.2 Rakennusten ympäristön hoito.....	9
3.3 Aitaaminen.....	10
3.4 Piha-alue.....	10
3.5 Tontin rajan ylittäminen.....	11
3.6 Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit ja ikkunamainokset.....	12
3.7 Osoitmerkintä.....	12
IV. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella.....	13
4.1 Rakennuspaikka.....	13
4.2 Eläinsuojan rakentaminen.....	13
4.3 Rakentamisen määrä.....	13
V. Rakentaminen ranta-alueella.....	14
5.1 Lomarakennus ranta-alueella.....	15
5.2 Asuinrakennus ranta-alueella.....	15
VI. Suunnittelutarvealue.....	15
VII. Vesihuollon järjestäminen.....	16
VIII. Rakentaminen pohjavesialueella.....	16

8.1 Pohjaveden huomioonottaminen rakentamisessa.....	16
8.2 Rakentaminen pohjavesialueella	16
IX. Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia	17
9.1 Pilaantuneet maa-alueet.....	17
9.2 Melualueet.....	17
9.3 Radonhaitta.....	17
X. Jätehuolto.....	17
XI. Asemakaavoja ja yleiskaavoja täydentävät määräykset.....	17
XII. Rakennustyön aikaiset määräykset.....	17
12.1 Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen.....	17
12.2 Katu- ja muun yleisen alueen kaivaminen.....	18
12.3 Työmaan hoitaminen ja jätehuolto.....	18
XIII. Määräysten valvonta, poikkeaminen	18
XIV. Voimaantulo.....	18

Johdanto

Kuntien ja kaupunkien maankäyttöä ja rakentamista ohjaavat ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 14§ mukaan jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta (MRA) täydentäviä, sitovia määräyksiä. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen keskeinen ohjaustavoite on kunnan eri alueiden omaleimaisuuden säilyttäminen ja rakentamisen ohjaaminen ympäristöön sopivalla tavalla.

Rakennusjärjestyksessä käytetyt lyhenteet:

MRL – maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA - maankäyttö- ja rakennusasetus

ELY-keskus – elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

I Soveltamisala ja viranomaiset

1.1 Soveltamisohje

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa olevien sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi noudatetaan Lapinjärven kunnassa tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14§ 4 mom).

1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvontaviranomaisena toimii Loviisan kaupungin alaisena toimiva rakennus- ja ympäristölautakunta. Päätösvallan siirtämisestä viranhaltijalle päättää rakennus- ja ympäristölautakunta sen mukaisesti, mitä asiasta on säädetty kuntalaissa.

1.3 Tavoitteet

Lapinjärven kunnan rakennusjärjestyksen erityisiä tavoitteita ovat paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti omaleimaisten ja arvokkaiden kylä-, kulttuuri- ja maisemakokonaisuuksien säilyttäminen sekä rantojen maisema-arvojen säilyttäminen. Rakennusjärjestyksen avulla pyritään ohjaamaan hajarakentamista niin, että laajat koskemattomat metsä- ja peltoalueet eivät pirstoutuisi.

1.4 Rakentamistapaohjeet

Rakennus- ja ympäristölautakunta voi tarvittaessa antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita rakentamisen ohjaamiseksi ja kaavoituksen toteuttamisen helpottamiseksi. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävästä rakentamista.

II Lupajärjestelmät

2.1 Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamista varten on oltava rakennuslupa (MRL 125§). Rakennuslupa tarvitaan myös mm. seuraaviin rakennustoimenpiteisiin:

- Rakennuksen laajentamiseen ja sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen (esim. ullakkotilojen ottaminen asuinkäyttöön, autokatoksen muuttaminen autotalliksi)
- Uudestaan rakentamiseen verrattavaan korjaamiseen
- Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutokseen (esim. autotallin muuttamiseen asuintiloiksi)
- Huoneistojärjestelyyn, jossa huoneistojen lukumäärää muutetaan
- Rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin (esim. wc:n, pesuhuoneen, löylyhuoneen, tulisijan ja savupiipun rakentamiseen sekä kantavien rakenteiden muuttamisen)
- Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden vesi- ja viemärijohtojen uusimiseen, ilmanvaihtojärjestelmien uusimiseen ja huoneistokohtaisen saunan rakentamiseen

Poikkeuksena luvanvaraisuudesta on yhden vähäisen talousrakennuksen rakentaminen olemassa olevalle rakennuspaikalle. kts. kohta 2.2.

2.2 Toimenpiteiden luvanvaraisuus

MRL:n 126§:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta seuraavasti:

T = toimenpidelupa haettava

Toimenpide	Kunnan osa-alue	
	Asemakaava-alue	Asemakaava-alueen ulkopuolinen alue
1) Rakennelma (rakentaminen)		
olemassa olevaan asuin- tai lomarakennukseen kuuluvan rakennusaltaan enintään 25 m ² :n yksikerroksisen, eristämättömän, tulisijattoman, enintään 3,5 m korkuisen katoksen/katetun rakennelman rakentaminen (1 kpl/rakennuspaikka)	T	
pienehkö terassi tai avokuisti (enintään 30 m ²)	T	

esiintymislava	T	T
kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä	T	T
lämpökaivo	T	T
porakaivo		
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)		
urheilupaikka	T	T
kokoontumispaikka	T	T
katsomo	T	T
yleisöteltta tai vastaava - yleisöteltta, joka rakennetaan pidettäväksi paikoillaan yli kahden (2) viikon ajaksi	T	T
3) Liikuteltava laite		
asuntovaunun tai -laivan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T
veneeseen talvisäilytys kiinteistöllä		
4) Erillislaitte (rakentaminen)		
ilmalämpöpumppu, mikäli se sijoitetaan niin, ettei se näy katu- tai muulle yleiselle alueelle		
aurinkopaneelit ja -keräimet mikäli eivät näy julkiselle alueelle ja ovat katon suuntaiset		
masto, antenni tmv. (enintään 15 metriä maan pinnasta)	T	
masto, antenni tmv (yli 15 metriä maan pinnasta)	T	T
varastointisäiliö tai -kontti	T	
hiihtohissi	T	T
muistomerkki	T	T
suurehko antenni (yli 2 metriä halkaisijaltaan)	T	T
kiinteistökohtainen tuulivoimala	T	T
suurehko valaisinpylväs tai vastaava	T	
sähköautojen latauslaite 1) seinään sijoitettava "wallbox" 2) tolppa-asenteinen latauslaite		
5) Vesirajalaite (rakentaminen)		
suurehko laituri Suurehkolla laiturilla tarkoitetaan:	T	T

1) järven rannalla laituria, joka on yli 10 metriä pitkä tai yli kooltaan 30 m ²		
2) joen rannalla laituria, joka on yli 5 metriä pitkä		
Vesirajalaitteiden rakentamisessa on huomioitava vesilain määräykset		
6) säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)		
muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen varattava alue	T	T
7) Julkisivutoimenpide		
rakennuksen julkisivun muuttaminen	T	T
kattomuodon muuttaminen	T	T
katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	T	T
ulkoverhouksen rakennusaiheen tai väriytyksen muuttaminen	T	T
ikkunajaon muuttaminen	T	T
8) Mainostoimenpide		
Mainokset, markiisit kun ne eivät näy tielle tai yleiselle alueelle	T	
9) Aitaaminen		
reunusmuuri	T	T
rakennuspaikkojen välinen enintään 120 cm korkea aita, joka sijoittuu omalle tontille siten että aidan kunnossapito voidaan suorittaa oman tontin puolelta		
aita tien puoleiselle tonttirajalle (kts. kohta 3.3)	T	T

T = toimenpidelupa tarvitaan

Rakennelmien ja laitteiden sijoittamisessa ja soveltamisessa rakennettuun ympäristöön ja maisemaan tulee noudattaa tämän rakennusjärjestyksen luvuissa 3 ja 5 annettuja määräyksiä ja siitä ei saa aiheutua naapurille tarpeetonta haittaa.

Rakennustarkastaja voi määrätä, että kaikille edellä luetuille toimenpiteille on haettava toimenpidelupa mikäli se yleisen edun tai naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129§)

2.3 Rakennuksen purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa. Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma, maantielain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain

mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

2.4 Maisematyö lupa

Maisematyö lupa tarvitaan maisemaa muuttavan maarakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella, rantakaava-alueella sekä yleiskaava-alueella jos yleiskaavassa niin määrätään ja alueella, jolla on voimassa MRL 53§ tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimista varten tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

III. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioonottaminen

3.1 Sijoittuminen

Asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla rakennuksen ja rakennelmien etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 5 m (MRA 57§ 3 mom.)

Asemakaava-alueella rakennuksen ja rakennelmien etäisyyden tontin/rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, jollei kaavasta muuta johdu.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla. (MRA 57§ 2 mom)

Asuinrakennus asuntopihoineen tulee sijoittaa niin, etteivät voimassaolevat melun enimmäisarvot ylity.

Rakentamisen sijoittumisesta ranta-alueilla on annettu lisämääräyksiä luvussa 5. Rakennuksen sijoittumisesta löytyy myös määräyksiä Suomen rakentamismääräyskokoelman osissa E1 (rakennusten paloturvallisuus) ja G1 (asuntosuunnittelu).

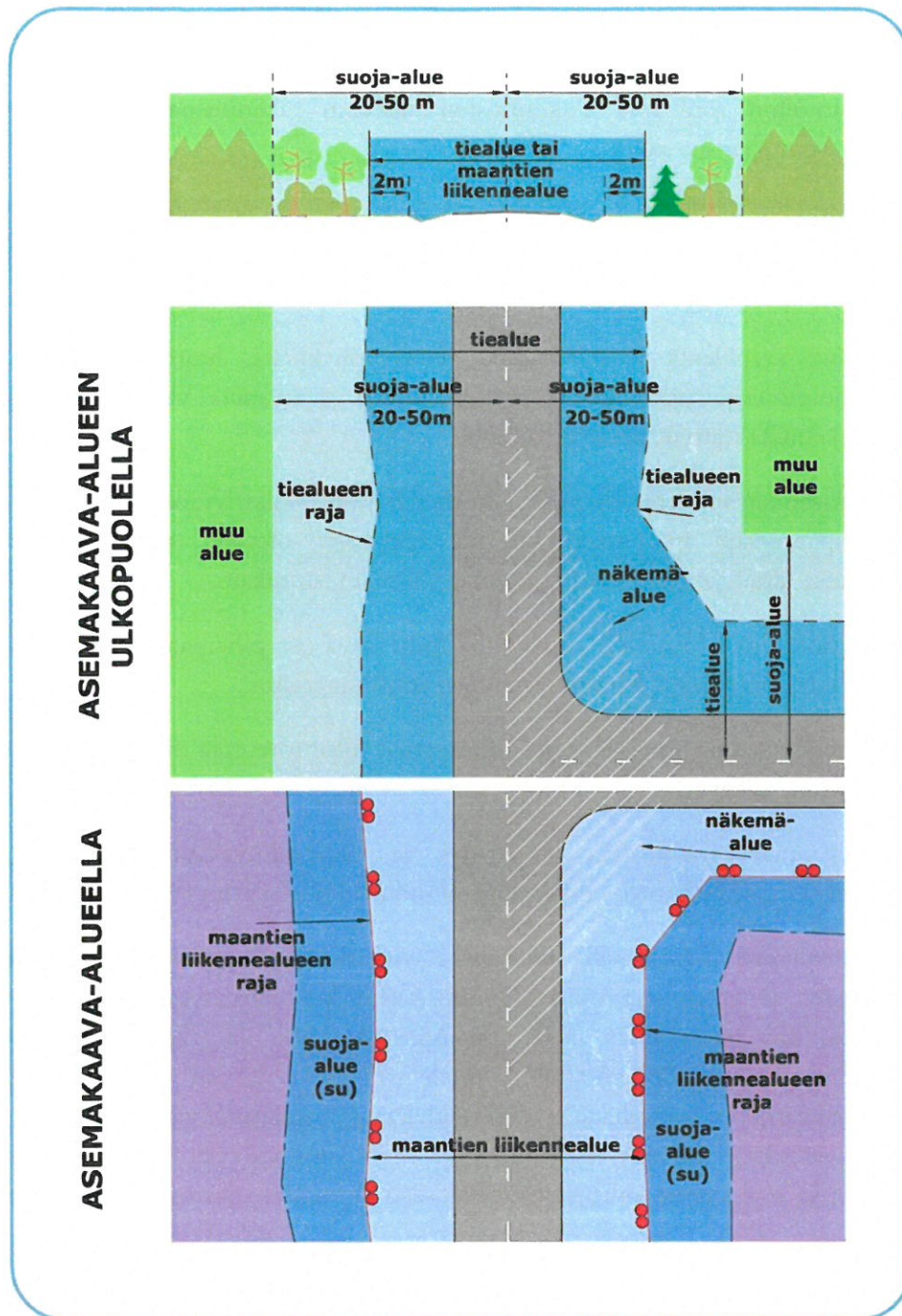
Rakennusten, rakennelmien ja laitteiden (varasto, aita, ym.) rakentaminen maantien suoja- tai näkemäalueelle on lähtökohtaisesti kielletty. Pääsääntöisesti maantien suoja-alue ulottuu:

- seutu- ja yhdysteillä 20 m
- valta- ja kantateillä 30 m

etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta.

Rakennuksen etäisyyden yksityistien keskilinjasta tulee olla vähintään 12 metriä.

Kuvassa 1 on esitetty vähimmäisetäisyydet asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella.



Kuva 1. Eri alueiden rajaus asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella (<https://www.ely-keskus.fi/web/ely/suoja-ja-nakemaaluelle-rakentaminen#.Wh03MYZI-Uk>)

Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakennusten tulee sopeutua ympäröivään maisemakuvaan. Pengerrykset tai muu maanpinnan merkittävä muuttaminen eivät ole sallittuja ilman erityisiä perusteluita. Rakennus tulee suunnitella rakennuspaikan maaston muotoihin sopivaksi. Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä peltoalueille rakentamista tulee välttää. Rakentaminen tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.

Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita sekä maisemasta erottuvia luonnonkauniita niittyjä, puuryhmiä yms.

Rakennuksen tulee korkeusasemaltaan, muodoiltaan, korkeudeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua ympäröivään maisemakuvaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää ympäröivään maisemaan sopivin istutuksin.

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

Rakennuksessa suoritettavat korjaus-, laajennus- ja muut muutostyöt tulee toteuttaa niin, että olemassa olevan rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.

Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus, joka ottaa riittävästi huomioon myös rakennusperinnön ja kulttuuriympäristön vaalimisen.

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävillä kulttuuri-, ympäristö- tai maisema-alueilla tulee kiinnittää huomiota rakennusten ja rakennusryhmien muodostaman kokonaiskuvan häiriintymättömyyteen, julkisivumateriaalien yhteneväisyyteen sekä rakennusten koko ja sijaintihierarkioiden säilymiseen. Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen tulee sopeutua olevaan rakennuskantaan sijoittelultaan, korkeusasemaltaan, muodoiltaan, korkeudeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja julkisivuväriykseltään. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kanalta arvokas luonne säilyy.

Sellaisilla asemakaava-alueilla, joiden rakentamista ei ohjaa rakentamistapaohje, tulee rakentamisen kortteleittain noudattaa yhtenäistä rakennustapaa sijoittelultaan, kooltaan, muodoiltaan, korkeudeltaan, kattokaltevuudeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja -väriykseltään. Rakennuspaikka tulee suunnitella tarkoituksenmukaisesti niin, että vältetään usean erillisen talousrakennuksen sijoittaminen pihapiiriin. Talousrakennusten tulee olla kooltaan ja muodoiltaan alisteisia asuinrakennukseen nähden. Rakennusten tulee muodostaa sopusuhtainen kokonaisuus.

3.2 Rakennusten ympäristön hoito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. (MRL 166§ 1 mom)

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167§ 1 mom)

Varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta (MRL 169§)

3.3 Aitaaminen

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeusasemaltaan, muodoltaan ja muulta ulkoasultaan sopeutua ympäristöön. Aita on tehtävä, sijoitettava ja kunnossapidettävä siten, ettei se aiheuta haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun puhtaana- ja kunnossapidolle.

Kadun, maantien tai muun yleisen alueen vieressä oleva kiinteä aita on tehtävä perustuksineen tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aidan rakentamista tien viereen koskevat kohdassa 3.1. luetellut etäisyysvaatimukset. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa se tontin tai rakennuspaikan haltija, jonka puolella aita sijaitsee. Aita on sijoitettava niin kauas tontin rajasta, että aidan kunnossapito voidaan suorittaa kokonaisuudessaan sen tontin rajojen sisäpuolelta, jonka puolelle aita on sijoitettu, ellei rajanaapurin kanssa ole kirjallisesti muuta sovittu.

Tonttien ja rakennuspaikkojen väliselle rajalle rakennettavan aidan tekemisestä ja kunnossapidosta ovat rakennuspaikkojen haltijat velvolliset sopimaan keskenään. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen (MRA 82§). Puista ja pensaista istutettua aitaa ei katsota kiinteäksi aidaksi.

Puista ja pesaista tehtävä aita on kuitenkin sijoitettava ja pidettävä kunnossa niin, ettei siitä aiheudu tarpeetonta haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun puhtaana- ja kunnossapidolle.

Aidan rakentamisesta tarvittavasta toimenpideluvasta määrätään kohdassa 2 toimenpidelupa.

3.4 Piha-alue

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Maanpinnan korkeusaseman olennainen muuttaminen vaatii toimenpide- tai maisematyöluvan.

Muutettaessa vedenjuoksua tontilla tulee erityisesti huolehtia hule- ja salaojavesien poisjohtamisesta niin, ettei muutoksilla aiheuteta haittaa viereisten alueiden käytölle.

Rakennuspaikalle on rakennettava hulevesien ja perustusten kuivatusjärjestelmä. Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet on ensisijaisesti käsiteltävä kokonaan rakennuspaikalla virtaamaa hidastavin ja vesiä imeyttävin rakentein, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat. Hulevesien hallinnan edistämiseksi tulee suosia vettä hyvin läpäiseviä pintamateriaaleja.

Pihan suunnittelussa tulee huomioida, että pihalta aurattava lumi on voitava sijoittaa omalla tontilla niin, ettei siitä ole haittaa rakennuksille, naapureille tai pelastustoiminnalle.

Asuinrakennusten rakentamiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla saa olla vain yksi enintään 4,5 metrin levyinen ajoneuvoliittymä. Liittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:8. Autosuojan oviseinän tulee olla vähintään 6 metrin etäisyydellä tontin kadunpuoleisesta rajasta.

Yleiselle tielle rakennettavista liittymistä päättää alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Asemakaavassa ja rakennusluvassa kiinteistöä varten määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Pysäköintialueen reunan etäisyyden rivitalojen asuinhuoneiden ikkunoista tulee olla vähintään 8 metriä, mikäli autopaikkoja on 4 tai enemmän.

Ellei asemakaavassa ole muuta määrätty, tulee omakotitontille rakentaa 2 autopaikkaa ja muille tonteille 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Kiinteistön toteutettavaksi määrätyistä autopaikoista vähintään 10 prosenttia on jätettävä nimeämättömiksi ns. vieraspaikoiksi. Yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 paikkaa kohden tulee soveltua liikkumisesteiselle (rivitalot). Nämä paikat tulee sijoittaa rakennukseen pääsyn kannalta sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä liikkumisesteisen tunnuksella. Mopojen ja kevyiden moottoripyörien pysäköintialueet on osoitettava tontilla ja niille tulee varata riittävästi tilaa. Polkupyörille on toteutettava riittävä määrä ulkokäyttöön tarkoitettuja telineitä.

3.5 Tontin rajan ylittäminen

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, se saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1. Rakennuksen perusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perusrakenteet 1,2 metriä.
2. Erkkerit, suojakatokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,2 metriä.
3. Julkisen rakennuksen, liikerakennuksen tai vastaavan rakennuksen pääsisäänkäynnin suojakatos 0,3 metriä.
4. Tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Rakennuksen osat tai rakennelmat eivät saa kuitenkaan häiritä katu- tai muun yleisen alueen käyttöä tai puhtaana- ja kunnossapitoa. Rakennuspaikan rajan ylittävän osan alle on jätettävä vapaata korkeutta vähintään 3,0 metriä, markiisien osalta kuitenkin vähintään 2,4 metriä ja vähintään 4,6 metriä ajoradan yläpuolella. Mainoslaite, joka ulkonee seinästä enintään 15 cm, saa olla alempanakin. Rakennuspaikan rajan ylittävät osat on kiinnitettävä varmasti ja niiden kunnosta on pidettävä erityistä huolta.

3.6 Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit ja ikkunamainokset

Sijoiteltaessa tontille myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- tai ovimarkiisia tai muuta vastaavaa laitetta on noudatettava seuraavaa:

1. Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua enintään 1,2 metriä tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 metriä ajoradan osalla.
2. Laite on kiinnitettävä tukevasti ja niin, että se ei haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä ja turvallisuutta eikä ole häiritsevää.
3. Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön.
4. Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Jos ikkuna- tai ovimarkiisi on helposti nostettava, markiisi saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Markiisin alimman kohdan ja maanpinnan välillä on oltava vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 metriä ajoradan yläpuolella tai 0,5 metriä lähempänä ajoradan reunaa.

Mainoksia ei saa sijoittaa ikkunalasin ulkopintaan, eivätkä ne saa rumentaa rakennusta tai kyläkuva. Irralliset mainoslaitteet on asetettava katualueelle niin, että ne eivät haittaa kadun käyttöä eivätkä muodosta liikuntaestettä. Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan jälkeen. Mainoslaitteen tulee soveltua rakennukseen ja ympäristöön laitteen muodon, värityksen ja rakenteen puolesta. Irrallisenkin mainoslaitteen sijoittaminen jalkakäytävälle tai muulle liikenneväylälle vaatii kunnan liikenneväylien kunnossapidosta vastaavan viranomaisen luvan. Mainoslaitteita ei saa sijoittaa puisto- tai muulle yleiselle alueelle. Tienvarsimainonnassa ja -ilmoittelussa noudatetaan maantielain 52:ää.

3.7 Osoitmerkintä

Osoitmerkinnällä tulee opastaa hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikenneöimistä kiinteistölle (MRA 84§). Rakennuksen omistajan tulee asettaa rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva selvälukuinen ja riittävän suurikokoinen numero ja/tai kirjain siten että se näkyy kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta. Osoitenumerointi on oltava luettavissa myös pimeän aikaan, jolloin se on tarvittaessa valaistava erikseen. Jos rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumerointi tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

IV. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

4.1 Rakennuspaikka

Uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3000 m², jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa toisin määrätä.

4.2 Eläinsuojan rakentaminen

Rakennuspaikan, jolla pidetään hevosia, tulee olla tarkoitukseen riittävän suuri. Pinta-alan tulee olla vähintään yksi hehtaari ensimmäistä hevosta kohti ja 0,33 hehtaaria lisää kutakin seuraavaa hevosta kohden. Ponien osalta pinta-alavaatimus on 75% hevosten vaatimuksesta.

Eläinsuoja ja lantala tulee sijoittaa riittävän etäälle rakennuspaikan rajoista siten, ettei naapurikiinteistöille aiheudu kohtuutonta haittaa. Tämä määräys koskee uusien eläinsuojien ja lantaloiden rakentamista. Tarkempia määräyksiä ulkotarhojen, lantaloiden ja laidunten sijoittumisesta on kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

Eläinten pitämisessä tulee noudattaa lisäksi ympäristönsuojelumääräyksiä ja terveystarkastajan ohjeita. Kotieläinten pitämiseen rakennuspaikalla tulee osoittaa riittävät ulkoilu- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle talousvesikaivoista, valtaojista ja vesistöistä.

Kotieläinten lanta on varastoitava eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (1250/2014) 5 §:n mukaisesti.

4.3 Rakentamisen määrä

Rakentamisen määrästä rantavyöhykkeillä on annettu erilliset määräykset kohdassa 5.

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, jollei yleiskaavassa toisin määrätä. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai lomarakennuksen, jollei yleiskaavassa toisin määrätä.

Rakennuspaikalle, joka on kooltaan vähintään 3000 m² saa rakentaa kaksi asuinrakennusta siten, että toinen saa olla kooltaan enintään 90 k-m². Rakennusten tulee sijoittua samaan pihapiiriin ja niillä tulee olla yhteinen tieliittymä ja niitä ei maanmittaustoimituksella saa lohkoa erillisiksi rakennuspaikoiksi. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 200 m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m².

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 maisemaan ja rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

Asemakaava-alueella pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisesta kellariin tai ullakolle määrätään kaavassa (MRL 115§).

V. Rakentaminen ranta-alueella

Vesistön ranta-alueelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa (MRL 72§). Kunta voi erityisestä syystä myöntää tästä poikkeuksen (MRL 171§). Poikkeuksen rakentamiseen ranta-alueella myöntää kunnanhallitus.

Uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3000 m², jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa toisin määrätä. Rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä. Saariin ja niemiin rakennettaessa tulee saaren tai niemen leveyden olla vähintään 100 metriä ellei kaavassa toisin määrätä.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuspaikan olemassa olevaa maanpinnan korkeusasemaa ei tule muuttaa. Rantaviivaan rajautuville tai muutoin näkyville avokallioille ei tule sijoittaa rakennuksia. Rakennusten/rakennelmien ja rantaviivan väliin tulee jättää olemassa olevaa suojapuustoa ja uuden kasvamista tulee edistää niin, ettei maisemakuva heikkene. Maa-aineksia tai aluskasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa.

Rakennusten ja katettujen rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kattamattoman rakennelman etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä. Maisemasta erottuvien korkeiden portaiden ja porrastasanteiden rakentamista tulee välttää. Rakennukseen kytketyn terassin pinta-ala saa olla enintään 15 m² tai 30 prosenttia rakennuksen kerrosalasta. Mikäli terassirakennelman korkeus on yli 0,5 metriä luonnollisesta maanpinnasta tai rakennelman koko ylittää 30 m², tarvitaan toimenpidelupa terassin rakentamiseen.

Vesistön rannalla tulee alimman rakennuskorkeuden olla vähintään kerran 100 vuodessa toistuva ylin tulvakorkeus (HW 1/100) lisättyinä harkinnanvaraisella lisäkorkeudella, joka pitää sisällään rakennustyyppistä aiheutuvan lisäkorkeuden, ilmastonmuutoksesta aiheutuvan lisäkorkeuden, vesistön ominaisuuksista johtuvan lisäkorkeuden sekä avointen ulapoiden rannoilla harkinnanvaraisen aaltoiluvaran. Alimmasta rakentamiskorkeudesta voi tarvittaessa pyytää suosituksen Uudenmaan ELY-keskukselta.

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet järvien rannoilla (Uudenmaan ELY-keskus 16.6.2014):

Järven nimi	MW	Määrittystapa	Alin suositeltava rakentamiskorkeus (N2000+m)
Lapinjärvi	25,80	C	26,25
Pyhäjärvi	40,34	A	42,45
Särkjärvi		D	26,42

MW= keskivesi. Havaintojakson kaikkien havaintoarvojen keskiarvo.

A= yhtenäinen havaintojakso yli 20 vuotta, C= lyhyt havaintojakso + kartta ym. aineisto ja tarvittaessa maastotarkastus, D= ei havaintoja, kartta yms. aineisto ja maastotarkastus

Luvan myöntävä viranomainen voi asettaa rakennus- tai toimenpideluvan myöntämisen ehdoksi vähimmäisetaisyyttä suuremman etäisyyden rantaviivaan, mikäli maiseman luonnonmukaisuus taikka rakennuksen /rakennelman sopeutuminen ympäristöön sitä edellyttävät. Mitä edellä kappaleessa 3 on määrätty rakennusten sijoittumisesta ja soveltumisesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, tulee noudattaa myös ranta-alueella.

5.1 Lomarakennus ranta-alueella

Rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka pinta-ala saa olla enintään 100 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25m² ja talousrakennuksia. Lisäksi saa rakentaa talousrakennustyyppisen vierasmajan, jonka pinta-ala on enintään 30 m² ja joka sijoitetaan samaan pihapiiriin muiden rakennusten kanssa. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².

5.2 Asuinrakennus ranta-alueella

Rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka pinta-ala on enintään 250 m². Samalle rakennuspaikalle voi rakentaa toisen enintään 49 m² asuinrakennuksen samaan pihapiiriin, siten että rakennuksilla on yhteinen tieliittymä. Jätevesien asianmukaisesta käsittelystä tulee huolehtia myös toisen rakennuksen osalta. Tällä tuetaan ns. kahden sukupolven asumista. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m² ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla 300 m². Kaavassa loma-asumiseen osoitettu rakennuspaikka, joka muutetaan vakituiseen asuinkäyttöön, käyttää myös muutettuna loma-asuntoalueen rakennusoikeutta, jollei kaavassa toisin määrätä.

VI. Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemäriin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa (MRL 16§)

VII. Vesihuollon järjestäminen

Rakennus, johon asennetaan kiinteä vesi- ja/tai viemärijohto, on liitettävä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, mikäli rakennus sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella (vesihuoltolaki 10§) Jos kiinteistöä ei voida liittää vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma (valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla 157/2017) kts. Lapinjärven kunnan ympäristönsuojelumääräykset

VIII. Rakentaminen pohjavesialueella

8.1 Pohjaveden huomioonottaminen rakentamisessa

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtausmahdollisuuksiin. Tutkimus on liitettävä lupahakemuksen. Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan.

Pohjavesialueilla saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Rakentaminen on suunniteltava ja tehtävä siten, että sen haitalliset vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan tai muodostumiseen minimoidaan.

8.2 Rakentaminen pohjavesialueella

Pohjavesialueella tehtävässä työssä on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan väliin jäätävä riittävä suojakerros.

Täyttöjä tehtäessä on täyttöainesten oltava laadultaan täyttöön soveltuvia kiviperäisiä maa-aineksia.

Tarvittaessa jätevesijärjestelmän tiiviystä on varmistuttava koestamalla se ennen käyttöönottamista. Rakentajan on esitettävä selvitys jätevesijärjestelmän tiiviystä viimeistään ennen rakennuksen käyttöönottoa.

IX. Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia

9.1 Pilaantuneet maa-alueet

Sellaisilla alueilla, joilla epäillään maaperän pilaantuneen jätteillä, raskasmetalleilla, öljyllä tai muulla kemikaalilla, on rakennuslupahakemukseen liitettävä selvitys suoritetuista maaperätutkimuksista.

9.2 Melualueet

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvontaviranomaisille esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden äänieristys saavutetaan ja miten voimassaolevat vaatimukset melun enimmäisarvoista eivät ylitä meluntorjunta hoidetaan niin, että melulle annetut ohjearvot (VNp 993/92) alittuvat asunnoissa, muissa melulta suojattavissa tiloissa muualla sisällä ja piha-alueella.

9.3 Radonhaitta

Asuntojen ja työtilojen rakentamisen ja peruskorjaamisen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon maaperän radonpitoisuus ja sen torjunta.

X. Jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää riittävät tilat jätteiden keräystä ja lajittelua varten ottaen huomioon rakennusten käyttötarkoitus ja koko. Kiinteistön jätehuollon järjestämistä koskevat yksityiskohtaiset määräykset annetaan Lapinjärven kunnan jätehuoltomääräyksissä.

XI. Asemakaavoja ja yleiskaavoja täydentävät määräykset

Mikäli kaavamääräyksissä esiintyy ero suomen- ja ruotsinkielisen määräyksen välillä niin käytetään suomenkielistä kaavamääräystä.

XII. Rakennustyön aikaiset määräykset

12.1 Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen

Jos rakennustyömaan käyttöön tarvitaan rakennuspaikan viereistä katu- tai muuta yleistä aluetta, tulee siihen hakea rakennusvalvonnalta lupa. Lupahakemukseen on liitettävä kunnan teknisen osaston lausunto. Alue tulee aidata. Kunnan hallinnassa olevan katumaan ja muun yleisen alueen käytöstä

peritään rakennusvalvontataksassa määrätty korvaus. Lupa voidaan tarvittaessa peruuttaa tai muuttaa lupaehtoja.

12.2 Katu- ja muun yleisen alueen kaivaminen

Jos katu- ja muulla yleisellä alueella on suoritettava kaivamis- tai louhintatöitä, tulee siitä tehdä ilmoitus kunnan tekniselle osastolle.

12.3 Työmaan hoitaminen ja jätehuolto

Työmaa on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä, roskaantumista rakennuspaikan ulkopuolella tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Työmenetelmien tulee olla kaikissa rakennustoissa sellaiset, että pölyn ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön estetään. Työmaan jätehuolto on järjestettävä Lapinjärven kunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla. Kaikki toiminta maanteiden alueella on luvanvaraista, yhteysviranomaisena toimii ELY-keskus.

XIII. Määräysten valvonta, poikkeaminen

Rakennusjärjestyksen noudattamisen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle. Kunnan viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin. Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamisvallan ja 175 §:n vähäistä poikkeamista rakennusluvan yhteydessä koskevan poikkeamisvallan nojalla.

XIV. Voimaantulo

Lapinjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt tämän rakennusjärjestyksen ja se tulee voimaan

Innehåll

Inledning	2
I. TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER	3
1.1 Tillämpningsområde	3
1.2 Byggnadstillsynsmyndighet	3
1.3 Mål	3
1.4 Bygganvisningar	3
II. TILLSTÅNDSSYSTEM	4
2.1 Bygglov	4
2.2 Tillståndsplikt för åtgärder	4
2.3 Tillstånd för rivning av byggnad	6
2.4 Tillstånd för miljöåtgärder	6
III. PLACERING AV BYGGNADER OCH BEAKTANDE AV MILJÖN	7
3.1 Placering	7
Anpassning av byggnader till den byggda miljön och landskapet	9
3.2 Skötsel av den byggda miljön	9
3.3 Inhängning	10
3.4 Gårdsområden	10
3.5 Överskridning av tomtgränser	11
3.6 Försäljnings-, informations- och reklamanordningar samt markiser och fönsterreklamer	11
3.7 Adressangivelse	12
IV. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE	12
4.1 Byggplats	12
4.2 Byggande av djurskydd	12
4.3 Omfattning av byggandet	13
V. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN	13
5.1 Semesterbyggnad inom strandområde	14
5.2 Bostadshus inom strandområde	14
VI. OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING	15
VII. ANORDNANDE AV VATTENFÖRSÖRJNING	15
VIII. BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDE	15
8.1 Beaktande av grundvattnet vid byggande	15
8.2 Byggande på grundvattenområde	15
IX. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGSGRÄNSNINGAR	15
9.1 Förerenade markområden	16
9.2 Bullerområden	16
9.3 Radonproblem	16
X. AVFALLSHANTERING	16
XI. KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER TILL DETALJPLANER OCH GENERALPLANER	16
XII. BESTÄMMELSER UNDER BYGGTIDEN	16
12.1 Användning av gatu- och annat allmänt område	16
12.2 Grävning i gatumark och annat allmänt område	16
12.3 Skötsel av byggarbetsplatsen och avfallshantering på byggarbetsplatsen	16
XIII. ÖVERVAKNING AV FÖRESKRIFTERNA OCH AVVIKELSER FRÅN DEM	17
XIV. IKRAFTTRÄDANDE	17

Inledning

Markanvändningen och byggandet i kommunerna och städerna styrs främst av markanvändnings- och bygglagen samt förordning. Enligt 14 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) ska varje kommun ha en byggnadsordning.

Bestämmelserna i byggnadsordningen är bindande bestämmelser och kompletterar markanvändnings- och bygglagen samt markanvändnings- och byggförordningen.

I byggnadsordningen meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som är nödvändiga med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden ska kunna beaktas samt för att en bra livsmiljö ska kunna skapas och bevaras.

Det centrala styrmålet i byggnadsordningen är att bevara de olika områdenas särprägel i kommunen och att styra byggandet i kommunen på ett sätt som lämpar sig för miljön och statsbilden.

Byggnadsordningens förkortningar:

MBL – markanvändnings- och bygglagen

MBF- markanvändnings och byggförordningen

NTM-centralen – närings-, trafik- och miljöcentralen

I. TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

1.1 Tillämpningsområde

I Lappträsk kommun ska utöver markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om inte något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling (14 § 4 mom. i MBL).

1.2 Byggnadstillsynsmyndighet

Lappträsk kommuns byggnadsmyndighet är byggnads- och miljönämnden i Lovisa under vilken ansvarsområdet byggnadstillsyn och miljövård lyder. Byggnads- och miljönämnden beslutar om överföring av beslutanderätten på tjänsteinnehavarna i enlighet med vad som föreskrivs i kommunallagen.

1.3 Mål

Särskilda mål i byggnadsordningen för Lappträsk kommun är att bevara särpräglade och värdefulla by-, kultur- och landskapshelheter som är av lokal-, landskaps- och riksintresse samt att bevara landskapsvärdena vid stränderna. Genom byggnadsordningen försöker man styra glesbyggandet så att stora orörda skogs- och åkerområden inte splittras.

1.4 Bygganvisningar

För att styra byggandet och underlätta planläggningen kan byggnads- och miljönämnden vid behov ge bygganvisningar som gäller vissa regioner eller hela kommunen. Anvisningarna ska främja sådant byggande som med tanke på områdets särdrag och lokala specialförhållanden är lämpligt och hållbart.

II. TILLSTÅNDSSYSTEM

2.1 Bygglov

För uppförande av en byggnad behövs bygglov (125 § i MBL) Bygglov behövs också för följande byggåtgärder:

- För utvidgning av byggnad och utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta (t.ex. att ta i bruk vindsutrymmen för bostadsändamål, att ändra ett biltak till garage)
- För reparation som är jämförbar med ombyggnad
- För ändring av användningsändamålet för byggnaden eller en del av den (t.ex. att ändra garaget till bostadsändamål)
- För lägenhetsarrangemang, där antalet lägenheter ändras
- För reparationer och ändringar i byggnad, om arbetet uppenbart kan inverka på säkerheten för dem som använder byggnader eller på deras hälsomässiga förhållanden (t.ex. för att bygga ett wc, tvätt-rum, basturum eller en skorsten samt för att ändra bärande konstruktioner)
- För förnyande av vatten- och avloppsledningar i bostads- och fastighetsbolag, för förnyande av ventilationssystem och för byggande av en lägenhetsenlig bastu.

Undantag från bygglovsansökan är en liten ekonomibygnad på befintlig byggplats se. punkt 2.2.

2.2 Tillståndsplikt för åtgärder

Enligt MBL 126 § behövs åtgärdstillstånd enligt följande:

ÅT = ÅTGÄRDSTILLSTÅND SKALL SÖKAS

Åtgärd	Kommundel	
	Detaljplaneområde	Område utanför detaljplaneområde
1) Konstruktion (byggnade)		
Byggnade av ett tak eller täckt byggnation som är högst 25 m ² , enplans, oisolerad, utan eldstad, högst 3,5 m hög, som hör till ett befintligt hus eller sommarbostad (1 st./byggnadsplats)	ÅT	
liten terrass eller öppen veranda högst 30 m ²)	ÅT	
scen	ÅT	ÅT
byggande av fastighetsvisa system för avloppsvatten	ÅT	ÅT
markvärmepumpar	ÅT	ÅT
borrhunn		
2) Konstruktion för all-		

mänheten (inrättande eller byggande)		
idrottsplats	ÅT	ÅT
samlingsplats	ÅT	ÅT
läktare	ÅT	ÅT
samlingstålt eller motsvarande - samlingstålt för placering för över två (2) veckors tid	ÅT	ÅT
3) Rörlig anordning		
stationär placering av husvagn eller husbåt för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsvksamhet eller båtsport	ÅT	ÅT
vinterförvaring av båt på fastighe- ten		
4) Separat anordning (byggande)		
luftvärmepump, om den placeras så att den inte syns till vägen eller annan allmän plats		
solcellspaneler och solfångare, om de placeras så att de inte syns till allmän plats och är i samma rikt- ning som taket		
mast, antenn eller motsv. (höjd under 15 meter)	ÅT	
mast, antenn eller motsv. (höjd över 15 meter)	ÅT	ÅT
förvaringsbehållare eller container	ÅT	
skidlift	ÅT	ÅT
minnesmärke	ÅT	ÅT
större antenn (med en diameter över 2 m)	ÅT	ÅT
fastighetsspecifika vindkraftverk	ÅT	ÅT
större belysningsstolpe eller mot- svarande	ÅT	
laddanordning för elbilar 1) placerad på väggen "wall- box" 2) laddstolpar		
5) Strandlinjeanordning (byggande)		
större brygga Med större brygga avses: 1) en över 10 meter lång eller större än 30 m ² på sjö- strand 2) en över 5 meter lång bryg- ga på åstrand	ÅT	ÅT
Vid byggande av strandlinjeanordning bör vattenlagens bestämmelser tas i beaktande		
6) Förvarings- eller upp-		

ställningsområde		
ett avgränsat område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område	ÅT	ÅT
7) Fasadåtgärd		
ändring av en byggnads fasad	ÅT	ÅT
ändring av takformen	ÅT	ÅT
ändring av taktäckningsmaterial eller dess färgsättning	ÅT	ÅT
ändring av väggbeklädnaden eller dess färgsättning	ÅT	ÅT
ändring av fönsterindelning	ÅT	ÅT
8) Reklamåtgärd		
Reklamer eller markiser om de inte syns till vägen eller allmänt område	ÅT	
9) Staket		
mur	ÅT	ÅT
mellan byggplatserna ett staket högst 120 cm högt, som placeras på egen tomt så att underhållet kan skötas på egen tomt		
staket vid tomtgränsen mot vägen (se punkt 3.3)	ÅT	ÅT

Vid placering av konstruktioner och anläggningar och vid anpassande av dem till den byggda miljön och det bebyggda landskapet ska bestämmelserna i kapitlen 3 och 5 iakttas, och detta får inte orsaka en granne onödig olägenhet.

Byggnadsinspektören kan kräva att åtgärdstillstånd söks för ovannämnda åtgärder, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset eller grannarnas rättsskydd (129 § i MBL).

2.3 Tillstånd för rivning av byggnad

En byggnad eller en del av den får inte rivas utan tillstånd. Rivningslov behövs inte om det finns ikraft varande byggnadslov, vägplan för detta ändamål, godkänd vägplan enligt väglagen eller godkänd spårplan enligt spårlagen som förutsätter rivning av byggnaden. Rivningslov behövs inte heller om man river en ekonomibygnad eller med den jämförbar obetydlig byggnad om inte byggnaden kan räknas som historiskt betydelsefull eller arkitektoniskt värdefull eller en del av en sådan helhet.

2.4 Tillstånd för miljöåtgärder

Tillstånd för miljöåtgärder behövs för sådant jordbyggnadsarbete, sådan trädfällning och någon annat härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet på ett detaljplaneområde, på ett generalplaneområde, om så bestäms i generalplanen och på ett område där byggförbud enligt 53 § i MBL för utarbetande av detaljplan gäller eller beträffande vilket så har bestämts för utarbetande av generalplan eller ändring av generalplanen.

III. PLACERING AV BYGGNADER OCH BEAKTANDE AV MILJÖN

3.1 Placering

En byggnad och en konstruktion får inte uppföras närmare än 5 m från byggnadsplatsens gräns (57 § 3 mom. i MBF).

På ett detaljplaneområde får en byggnad eller en konstruktion inte uppföras närmare än 4 meter från tomtens/byggnadsplatsens gräns, om inte annat följer av planen.

Brandfarliga byggnader får inte placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller 20 m från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar (57 § 2 mom. i MBF).

Bostadshus med gårdsplan ska placeras så att inte gällande maximala bullervärden överskrids.

I kapitel 5 ges tilläggsbestämmelser för hur byggande ska placeras på strandområden. Det finns också i Finlands byggbestämmelsesamling bestämmelser om hur en byggnad ska placeras. I delarna E1 (byggnaders brandsäkerhet) och G1 (bostadsplanering).

Det är förbjudet att bygga byggnader, byggnationer och onordningar (lager, staket, mm.) på vägens skydds- eller siktområde. I huvudsak sträcker sej vägens skyddszon:

- region och avfartsvägar 20 m
- riks- och stamvägar 30

avstånd från vägens, eller om det finns flera vägar, den närmaste vägens mittpunkt.
Byggnadens avstånd från privat vägs mittlinje ska vara minst 12 m.

Bild 1 visar minsta avståndberäkning på detaljplaneområde och utanför detaljplaneområde.

Principen för avgränsning av olika områden på landsvägar

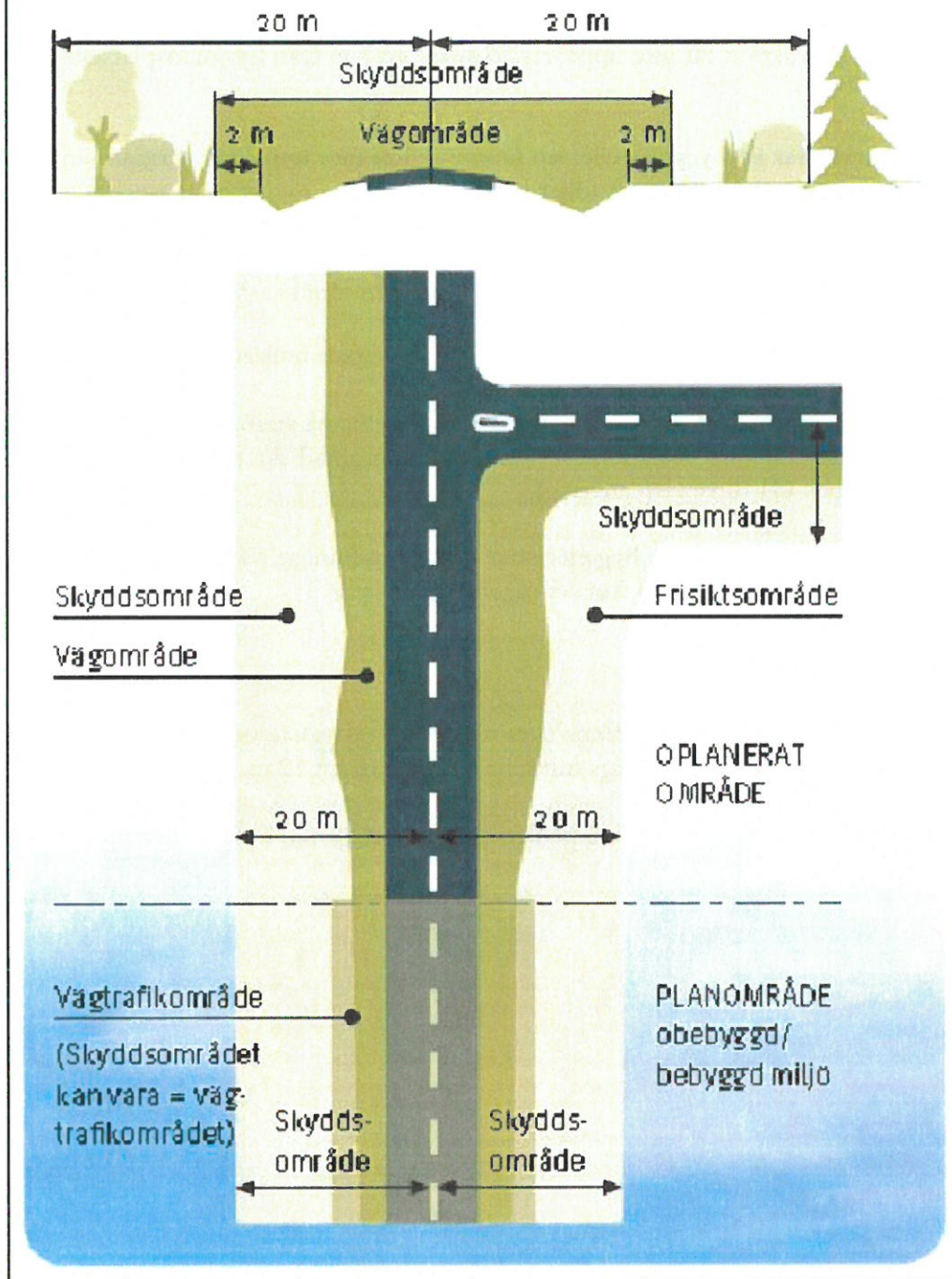


Bild 1. Principen för avgränsning av olika områden på landsvägar (https://www.elv-keskus.fi/sv/web/elv/suoja-ja-nakemaalueelle-rakentaminen?p_id=122_INSTANCE_aluevalinta&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_r_p_564233524_resetCurl=true&p_r_p_564233524_categoryId=14405#.WIYVofll-Uk)

Anpassning av byggnader till den byggda miljön och landskapet

En byggnad ska anpassas till den omgivande landskapsbilden. Terrasseringar eller annan betydande ändring av markytan är inte tillåtna utan särskilda motiveringar. En byggnad ska planeras så att den passar in i byggplatsens terrängformer. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen så att landskapets naturlighet bevaras.

Byggande ska undvikas på höga och synliga kullar samt på bergs- och åkerområden. Byggande ska om möjligt placeras i anslutning till befintlig bosättning eller befintliga vägar.

Vid byggande ska för växtligheten värdefulla randzoner, betydande skönhetsvärden i naturen och speciella naturföreteelser bevaras, såsom flyttblock och vackra enskilda träd samt natursköna ängar som urskiljer sig från landskapet, trädgrupper o.d.

En byggnad ska till höjdläge, utformning, höjd, fasadmaterial och färgsättning passa in i den omgivande landskapsbilden och det befintliga byggnadsbeståndet. Byggplatsen ska vid behov anknytas till det omgivande landskapet med lämpliga planteringar.

Den del av gårdsområdet som skadats under byggarbetet eller som annars förfular miljön ska genom planteringar och arrangemang i samband med områdesanvändningen sättas i vederbörligt skick.

Reparationer, tillbyggnader och andra ändringsarbeten i byggnaden ska utföras så att den befintliga byggnadens särdrag bevaras.

Byggnaderna på en byggplats ska bilda en harmonisk helhet med tanke på miljö- och tätortsbilden. Helheten ska tillräckligt beakta värnandet av byggnadsarvet och kulturmiljön.

På kulturmiljö- eller landskapsområden av riks- eller landskapsintresse ska uppmärksammas att byggnaderna och byggnadsgrupperna ska utgöra en ostörd helhetsbild i landskapet, att fasadmaterialen ska vara enhetliga och att byggnadernas storleks- och placeringshierarki bevaras. Nybyggnader och ombyggnader ska till placering, höjdläge, utformning, höjd, fasadmaterial och -färgsättning passa in i det befintliga byggnadsbeståndet. Reparationerna och ändringsarbetena i byggnader samt åtgärderna som utförs på området ska vara sådana att områdets kulturhistoriskt eller landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras.

På sådana detaljplaneområden, där byggandet inte styrs av bygganvisningar, ska byggandet kvartersvis följa ett enhetligt byggnadssätt i fråga om placering, storlek, utformning, höjdläge, taklutning, fasadmaterial och -färgsättning. Byggplatsen ska planeras ändamålsenligt så att man undviker att flera enskilda ekonomibygnader placeras på gårdsområdet. Ekonomibygnaderna ska till sin storlek och utformning vara underordnade i förhållande till bostadshuset. Byggnaderna ska bilda en harmonisk helhet.

3.2 Skötsel av den byggda miljön

En byggnad och dess omgivning ska hållas i sådant skick att den hela tiden uppfyller de sanitära kraven, kraven på säkerhet och användbarhet och inte medför miljöolägenheter eller förfular omgivningen (166 § 1 mom. i MBL).

Den byggda miljön ska användas i överensstämmelse med bygglovet och hållas i snyggt skick (167 § 1 mom. i MBL).

Lagring utomhus ska ordnas så att den inte fördärvar landskap som syns från en väg eller en annan allmän led eller något annat område eller stör den omgivande bosättningen (169 § i MBL).

3.3 Inhägning

Inhägnaden ska till material, höjdläge, utformning och utseende i övrigt anpassas till miljön. En inhägnad ska byggas, placeras och underhållas så att den inte förorsakar olägenheter för grannen, trafiken och inte heller för renhållning och underhåll av gatan.

En fast inhägnad mot en gata, landsväg eller ett annat allmänt område ska jämte grundläggning byggas inom tomten eller byggplatsen. En inhägnad som inte står på gränsen till granntomt eller grannbyggplats ska byggas och underhållas av innehavaren till den tomt eller byggplats inom vilken inhägnaden ligger. Inhägnaden ska placeras så långt från tomtgränsen att underhållet av inhägnaden kan skötas i sin helhet inom gränserna för den tomt inom vilken inhägnaden har placerats, såvitt inget annat skriftligt överenskommit med rågrannen.

Innehavarna av byggplatserna är skyldiga att sinsemellan komma överens om byggandet och underhållet av en inhägnad som uppförs på gränsen mellan tomterna eller byggplatserna. Såvida innehavarna inte kan komma överens om fråga, fattar byggnadstillsynsmyndigheten beslut i ärendet (82 § MBF). En inhägnad som består av träd och buskar anses inte som en fast inhägnad. En inhägnad som består av träd och buskar ska dock placeras och underhållas så att den inte förorsakar onödigt olägenhet för grannen, trafiken och inte heller för renhållning och underhåll av gatan.

Om åtgärdstillståndet som behövs för byggandet av en inhägnad anges i punkt 2 åtgärdstillstånd.

3.4 Gårdsområden

I samband med ny- och tillbyggnader ska gårdsområdena planeras och byggas så att gårdsområdets höjdläge på ett naturligt sätt anpassas till grannens, gatans och de övriga omgivande områdenas höjdläge.

Att väsentligt ändra markytans höjdläge kräver åtgärdstillstånd eller tillstånd för miljöåtgärder.

Om vattenflödet på tomterna förändras ska dag- och dräneringsvattnet avledas så att förändringarna inte medför olägenhet för användningen av de intilliggande områdena.

På byggplatsen ska byggas ett system för dag- och dräneringsvattnet. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand behandlas helt och hållet på byggplatsen med konstruktioner som fördröjer strömningen och konstruktioner som filtrerar vattnet, såvida markförhållandena det tillåter. För att förebygga kontrollen över dagvattnet ska man favorisera ytmaterial genom vilket vattnet lätt kan tränga igenom.

Vid planering av gårdsplanen ska beaktas att snön som plogas från gårdsplanen ska kunna placeras på den egna tomten så att det inte medför olägenheter för byggnaderna, grannarna och räddningsverksamhet.

På byggplatser som är avsedda för uppförande av bostadshus får finnas bara en in- och utfart som är högst 4,5 meter bred. Anslutningens längdsluttning får inte vara tvärare än 1:8. Garagets dörrvägg ska vara på ett avstånd av minst 6 meter från tomtgränsen mot gatan.

Det regionala närings-, trafik- och miljöcentralen beslutar om byggande och placering av in- och utfarter på detaljplaneområden.

De bilplatser som för fastighetens del bestämts i detaljplanen och bygglovets ska ordnas i samband med byggandet. Avståndet från parkeringsområdets kant till boningsrummen fönster i flervånings och radhus ska vara minst 8 meter, såvida bilplatsernas antal är 4 eller flera.

Ifall annat inte bestämts i detaljplanen ska 2 bilplatser byggas på egnahemshustomter och på andra tomter 1,5 bilplatser per bostad. Av de bilplatser som fastställts för fastigheten ska minst 10 procent lämnas utan namn som s.k. gästplatser. En bilplats per varje påbörjat 30-tal platser ska lämna sig för rörelsehindrade (radhusbolag). Dessa platser ska vara ändamålsenligt placerade i förhållande till ingången med tanke på tillträde till byggnaden och de ska markeras med skylt för rörelsehindrade.

Parkeringsplatser för mopeder och lätta fyrhjulingar ska anvisas på tomten och för dem ska reserveras tillräckligt med utrymme. För cyklar ska anvisas en tillräcklig mängd ställningar för utomhusbruk.

3.5 Överskridning av tomtgränser

Om det är tillåtet att uppföra en byggnad intill tomtens gräns får byggnaden sträcka sig över tomtens gräns till gatuområdet eller till ett annat allmänt område enligt följande:

1. Överskridningen får vara 0,3 meter om byggandens grundkonstruktioner under markytan går till 1,5 meters djup och 1,2 meter om grundkonstruktionerna är djupare än 1,5 meter från markytan.
2. Överskridningen får vara 1,2 meter för burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken.
3. Överskridningen får vara 0,3 meter för ett skyddstak över huvudentrén i en offentlig byggnad, affärsbyggnad eller motsvarande byggnad.
3. Tekniska anordningar och andra motsvarande byggnadsdelar i enlighet med byggnadstillsynsmyndighetens prövning.

Byggnadsdelarna eller konstruktionerna får dock inte störa användningen eller renhållningen och underhållet av gatan eller övrigt allmänt område. Under den del som överskrider byggplatsens gräns ska finnas minst 3,0 meter fri höjd, för markiser dock minst 2,4 meter och minst 4,6 meter ovan om körbanan. En reklamanordning, som skjuter ut högst 15 cm från väggen, får till och med vara lägre. De delar som överskrider byggplatsens gräns ska fastställas ordentligt och man ska särskilt se till att de hålls i skick.

3.6 Försäljnings-, informations- och reklamanordningar samt markiser och fönsterreklamer

Vid placering av försäljnings-, informations-, reklam- och andra dylika anordningar samt fönster- eller dörrmarkiser eller andra motsvarande anordningar på tomten ska iakttagas följande:

1. Anordning som fästs på byggnad får sträcka sig högst 1,2 meter över tomtens gräns ut över gatuområde eller annat allmänt område så, att den fria höjden mellan markytan och anordningens undersida är minst 3 meter vid gångbana och 4,6 meter vid körbana.
2. Anordningen ska fästas stadigt så, att den inte medför olägenheter för användningen och säkerheten av gata eller allmänt område och den får inte vara störande.
3. Anordningen ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion harmonisera med byggnaden och passa in i omgivningen.

4. Anordningen ska hållas i skick och en trasig anordning ska repareras eller avlägsnas omedelbart.

Om fönster- eller dörrmarkis lätt kan flyttas, får markisen sträcka sig högst 2 meter över tomtens gräns ut på gatuområdet eller allmänt område. Den fria höjden mellan markisens nedersta punkt och markytan ska vara minst 2,4 meter vid gångbana och ja 4,6 meter ovanför körbana eller 0,5 meter närmare körbanans kant.

Reklamer får inte placeras på utsidan av fönsterglas och de får inte heller förfula byggnaden eller byabilden. Fristående reklamanordningar ska placeras på gatuområde så, att de inte medför olägenheter för användningen av gatan och inte heller utgör rörelsehinder. Reklamställningarna ska avlägsnas efter affärens öppettid. Reklamanordningarna ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion harmonisera med byggnaden och passa in i miljön.

Att placera en fristående reklamanordning på gångbana eller annan trafikled kräver också lov av den myndighet som svarar för underhållet av trafikleder i kommunen. En reklamanordning får inte placeras på parkområde eller annat allmänt område.

Vid reklam och annonsering invig landsvägskanter efterföljs 52 § i landsvägslagen.

3.7 Adressangivelse

Adressangivelsen ska vägleda utrycknings- och servicetrafik samt annan trafik till fastigheten (84 § i MBF). Ägaren till en byggnad ska sätta upp ett tydligt och tillräckligt stort nummer och/eller bokstav som beteckning för byggnaden och trapphuset på en plats som syns från gatan eller någon annan trafikled och från det interna trafikområdet på tomten. Adressnumreringen ska vara läsbar också i mörker och ska vid behov lysas upp separat. Ifall byggnaden inte sträcker sig till gata, övrigt trafikområde, tomtens interna trafikområde eller till dess omedelbara närhet, ska adressnumreringen eller vägvisningen till den placeras i början av körleden som leder till fastigheten. Adressnumreringen ska vara installerad senast vid synen för ibruktagandet av byggnaden.

IV. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

4.1 Byggplats

En ny byggplats ska vara minst 3 000 m² till sin areal, såvida inget annat bestäms i generalplanen med rättsverklningar.

4.2 Byggnad av djurskydd

En byggnadsplats där man håller hästar bör vara tillräckligt stor för ändamålet. Arealen bör vara minst 1 ha för den första hästen och 0,33 ha mer för varje därpå följande häst. Arealkravet för ponnyer är 75 % av kravet för hästar.

Djurskyddet och gödselhantering ska placeras på tillräckligt avstånd från byggnadsplatsens rår så att de inte orsakar oskäligen olägenheter för grannfastigheterna. Denna bestämmelse berör byggande av nya djurskydd och gödsel. Noggrannare bestämmelser om placering av paddocker, gödselstäder och betesmarker finns i kommunens miljöskyddsföreskrifter.

I djurhållningen ska man dessutom följa miljöskyddsföreskrifter och hälsoinspektörens anvisningar. För hållande av djur på en byggplats ska tillräckliga ute- och betesområden anvisas som ska placeras på ett tillräckligt avstånd från hushållsvattenbrunnar, huvuddiken och vattendrag.

Gödsel från produktionsdjur ska lagras enligt statsrådets förordning om begränsning av vissa utsläpp från jordbruk och trädgårdsodling (1250/2014) 5 §.

4.3 Omfattning av byggandet

I punkt 5 ges separata bestämmelser om omfattningen av byggandet inom strandzoner.

Den sammanlagda våningsytan av en byggplats får vara högst 10 procent av byggplatsens areal om inte något annat bestäms i generalplanen. På byggplatsen får uppföras högst ett bostadshus eller en semesterbyggnad med en bostad och i högst två våningar om inte något annat bestäms i generalplanen.

På en byggplats, som är minst 3 000 m² får uppföras endast två bostadshus så, att det ena får vara högst 90 m²-vy. Byggnaderna ska placeras inom samma gårdsområde och de ska ha en gemensam väganslutning och de får inte genom lantmäteriförrättning styckas till separata byggplatser. Våningsytan av ett bostadshus får vara högst 300 m². Våningsytan av en semesterbostad får vara högst 200 m². Våningsytan för en separat bastubyggnad får vara högst 30 m².

Utanför ett detaljplaneområde kan det tillåtas att lokaler som är i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål placeras under markytan eller på vinden om det är möjligt med tanke på byggnaden och dess användningsändamål samt dess anpassning till landskapet och den byggda miljön.

I detaljplanen finns bestämmelser om placering av lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål i källare eller på vinden (115 § i MBL).

V. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en generalplan med rättsverkningar (72 § i MBL). Undantag för byggande i en strandzon kan beviljas av kommunstyrelsen (171 § i MBL).

En ny byggplats ska till sin areal vara minst 3 000 m² om inte något annat bestäms i en generalplan med rättsverkningar. Strandlinjen ska vara minst 50 meter lång. Vid byggande på holmar och uddar ska holmen eller udden vara minst 100 meter om inte något annat bestäms i general- eller detaljplanen.

Vid byggande på strandområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadens höjdläge, form, fasadmateriell och färgsättning. Placeringen av en byggnad på byggplatsen och avståndet från en byggnad till strandlinjen ska bestämmas så, att strandlandskapets naturenlighet bevaras. Det befintliga höjdläget av markytan på byggplatsen ska inte ändras. På öppna berg som angränsar till strandlinjen eller som i övrigt är synliga ska inte uppföras byggnader. Mellan byggnaderna/konstruktionerna och strandlinjen ska det befintliga skyddsträdbeståndet lämnas kvar och tillväxten av nytt främjas så, att landskapsbilden inte försvagas. Marks substanser eller undervegetation får inte onödigt avlägsnas eller ändras.

Byggnader och konstruktioner med tak ska ligga minst 40 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. En bastubyggnad i en våning med en våningsyta på högst 25 m² får uppföras närmare strandlinjen än

ovannämnda antal meter, dock minst 20 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. En konstruktion utan tak ska ligga minst 10 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Byggande av långa trappkonstruktioner och trappavsatser som urskiljer sig från landskapet ska undvikas. Ytan av en terrass som kopplas till en byggnad får vara högst 15 m² eller 30 procent av byggnadens våningsyta. I fall terrassens höjd är över 0,5 m från den naturliga markytan eller om bygget är över 30 m² behövs åtgärdstillstånd för att få bygga.

På stranden av vattendrag bör den lägsta byggnadshöjden vara minst 1 meter högre än den högsta vattennivån (övre nivån av det högsta vattenståndet som återkommer i genomsnitt en gång på 100 år) tillsatt med tilläggshöjd enligt prövning, som innefattar den typ av byggnad som orsakas av tilläggshöjden, tilläggshöjd till följd av klimatförändringar, på grund av egenskaperna hos vattendraget, såväl som tilläggshöjden p.g.a. godtycklig vågmarginal på stranden av öppna hav. Vid behov kan man av Nylands NTM-central begära om rekommendationer för lägsta byggnadshöjden.

Lägsta rekommenderade byggnadshöjder på träskens stränder (Nylands NTM-central 16.6.2014):

Träskets namn	MW	Analysmetod	Lägsta rekommenderade byggnadshöjder (N2000+m)
Lappträsk	25,80	C	26,25
Pyhäjärvi	40,34	A	42,45
Särkjärvi		D	26,42

MW= medelvattenstånd. Medelobservationsperioden alla observationsvärden.

A= enhetlig observationsperiod på mer än 20 år, C= kort observationsperiod + karta och övrigt material och vid behov fältbesiktning, D= inga iakttagelser, karta, etc. material och fältbesiktning

Den myndighet som beviljar lov kan för beviljande av bygglov eller åtgärdstillstånd ställa som villkor ett större avstånd från strandlinjen än minimiavståndet, såvida landskapets naturenlighet eller inpassning av byggnaden/konstruktionen i omgivningen förutsätter det. Vad som tidigare i stycke tre har bestämts om placering och anpassande av en byggnad i den byggda miljön och landskapet ska iakttas också inom strandområden.

5.1 Semesterbyggnad inom strandområde

På en byggplats får man, om inte något annat följer av planen, uppföra en semesterbyggnad med en bostad och vars våningsyta får vara högst 100 m². På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m² samt ekonomibygnader. På fastlandet får dessutom uppföras en semesterbyggnad, vars våningsyta är högst 30 m² och som placeras inom samma gårdsområde som de övriga byggnaderna. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m².

5.2 Bostadshus inom strandområde

På en byggplats får man, om inte något annat följer av planen, uppföra ett bostadshus med en bostad och vars våningsyta får vara högst 250 m². På samma byggplats får uppföras ett annat bostadshus vars våningsyta får vara högst 49 m². Bostadshuset bör byggas på samma gårdsplan som bostadsbyggnaden och byggnaderna bör ha gemensam väganlutning. Avloppsvattnet bör behandlas sakenligt även för den andra byggnadens del. Med detta stöds ett s.k. två generationers boende. På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m² samt ekonomibygnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 300 m². En byggplats som i en general- eller detaljplan har anvisats för semesterboende och som ändras till stadigvarande bostadsändamål använder också efter ändringen byggrätten för semesterbostadsområdet om inte något annat bestäms i planen.

VI. OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING

Med ett område i behov av planering avses ett område där det för tillgodoseende av behov i anslutning till användningen finns skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna fritidsområden. Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande (16 § i MBL).

VII. ANORDNANDE AV VATTENFÖRSÖRJNING

En byggnad, där en fast vatten- och/eller avloppsledning installeras, ska anslutas till vattentjänstverkets vatten- och avloppsnät, såvida byggnaden ligger på vattentjänstverkets verksamhetsområde (10 § i lagen om vattentjänster). Om en fastighet inte kan anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät, måste man i samband med ansökan om bygglov framlägga en plan för avloppsvattensystemet. Planen ska uppgöras av en sakkunnig (statsrådets förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet 157/2017). Se miljöskyddsföreskrifter för Lapträsk kommun.

VII. BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDE

8.1 Beaktande av grundvattnet vid byggande

Då man planerar byggandet bör man vid behov undersöka vilka inverkningar byggandet har på grundvattnets kvalitet, höjdläge och möjliga strömningar. Undersökningen ska bifogas till tillståndsansökan. Bestående sänkning av grundvattnet förutsätter alltid att en sakkunnig uppgör en kontrollplan för grundvattnet. Ur planen ska framgå vilka inverkningar grundvattnets sänkning har på konstruktioner i miljön, växtlighet och kommunalteknik.

På grundvattenområde ska endast rent dagvatten filtreras.

Byggandet bör planeras och genomföras så, att skadliga inverkan på grundvattnets kvalitet, höjdläge eller att uppkomsten av skada minimeras.

8.2 Byggande på grundvattenområde

Då arbete utförs på ett grundvattenområde bör särskild uppmärksamhet fästas vid att hindra grundvattnets förorening. Då grävningar utförs i marken ska ett tillräckligt skyddsskikt bli mellan grundvattnets övre gräns och markytan.

Då man fyller upp grävningar ska kvaliteten på fyllnadsmaterialet vara sten härledd jord och lämpligt att användas som fyllnadsjord.

Innan avloppssystemet tas i bruk ska man genom provanvändning försäkra sig om att det är tätt. Byggaren bör uppvisa en utredning om hur tätt avloppssystemet är senast innan byggnaden tas i bruk.

IX. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGSOCH BYGGBEGRÄNSNINGAR

9.1 Förorenade markområden

På sådana områden, där man befarar att marken har förorenats genom avfalla, tungmetaller, olja eller andra kemikalier, ska en utredning om gjorda markundersökningar bifogas ansökan om bygglov.

9.2 Bullerområden

Vid planering av byggande på områden där det förekommer trafikbuller eller annat speciellt buller ska för byggnadstillsynen presenteras en utredning över hur bullret avvärs så, att riktvärdena givna för buller (Vnp 993/92) underskrids i bostäder, i andra lokaler och på gårdsområden.

9.3 Radonproblem

Vid planering och verkställande av byggande och grundläggande renovering av bostäder och arbetslokaler ska markens radonhalt och bekämpningen av radon beaktas.

X. AVFALLSHANTERING

Till ansökan om bygglov ska fogas en plan över tillräckliga utrymmen för uppsamling och sortering av avfall med beaktande av byggnadernas ändamål och storlek. I avfallshanteringsföreskrifterna för Lappträsk kommun ges detaljerade bestämmelser om hur avfallshanteringen på fastighet ska ordnas.

XI. KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER TILL DETALJPLANER OCH GENERALPLANER

Om det förekommer skillnader i planbestämmelserna mellan en finsk och en svensk bestämmelse, är det den finskspråkiga bestämmelsen som gäller.

XII. BESTÄMMELSER UNDER BYGGTIDEN

12.1 Användning av gatu- och annat allmänt område

Om man vid byggandet behöver använda ett gatuområde eller ett annat allmänt område invid byggplatsen ska ett tillstånd sökas hos byggnadstillsynen. Till ansökan om tillstånd ska fogas ett utlåtande av kommunens tekniska avdelning. Området ska inhägnas. För användning av gatumark eller ett annat allmänt område i kommunens besittning uppbärs en ersättning i enlighet med byggnadstillsynstaxan. Vid behov kan tillståndet återtas eller villkoren ändras.

12.2 Grävning i gatumark och annat allmänt område

Om grävning- eller sprängningsarbeten måste utföras på ett gatuområde eller på ett annat allmänt område ska kommunens tekniska avdelning underrättas om det.

12.3 Skötsel av byggarbetsplatsen och avfallshantering på byggarbetsplatsen

En byggarbetsplats ska avstängas från omgivningen på ett tryggt och ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägning. På byggarbetsplatsen ska råda god och snygg ordning. Byggarbetsplatsen ska skötas så, att inga person- eller egendomsskador, trafikstörningar eller andra störningar, nedskräpning utanför

byggplatsen eller annan oskälig olägenhet för omgivningen uppstår. Arbetsmetoderna vid allt byggande ska vara sådana att spridning av damm och andra skadliga ämnen till omgivningen förhindras. Avfallshanteringen på byggarbetsplatsen ska ordnas på det sätt som avfallshanteringsbestämmelserna för Lapträsk kommun förutsätter. All verksamhet på områden invid landsvägar är tillståndsbelagt, kontaktmyndigheten är NTM-centralen.

XIII. ÖVERVAKNING AV FÖRESKRIFTERNA OCH AVVIKELSER FRÅN DEM

Det hör till byggnadstillsynsmyndigheterna att övervaka att byggnadsordningen efterföljs. Kommunens myndigheter samarbetar såvida uppgifterna enligt byggnadsordningen inverkar på en annan myndighets uppgifter. Undantag från byggnadsordningens bestämmelser kan beviljas i enlighet med den rätt att bevilja undantag som följer av 171 § i markanvändnings- och bygglagen och med stöd av vad som i 175 § bestäms om mindre undantag i samband med bygglov.

XIV. IKRAFTTRÄDANDE

Fullmäktige i Lapträsk har godkänt denna byggnadsordning och den träder i kraft...

