



# KUHMON KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS



Kuhmossa 13.10.2008

## SISÄLLYS

1.	SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET	
1.1.	Soveltamisala	3
1.2.	Rakennusvalvontaviranomainen	3
2.	LUPAJÄRJESTELMÄT	
2.1.	Talousrakennuksen luvan- /ilmoituksenvaraisuus	3
2.2.	Toimenpiteiden luvan- /ilmoituksenvaraisuus	3
3.	RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	
3.1.	Sijoittuminen	6
3.2.	Rakennusten etäisyys naapurista sekä yleisestä ja yksityisestä tiestä	6
3.3.	Rakennuksen soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	7
3.4.	Ympäristönhoito ja valvonta	8
3.5.	Aitaaminen	8
3.6.	Piha-alue / pihamaa	8
3.7.	Osoitmerkintä	9
4.	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	
4.1.	Rakennuspaikka	9
4.2.	Rakentamisen määrä	10
5.	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE	
5.1.	Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueilla	10
5.2.	Rakentamisen määrä ranta-alueella	12
6.	SUUNNITTELUTARVEALUE	12
7.	RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	12
8.	RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA	14
8.1	Rakentaminen pohjavesialueilla	14
8.2	Pilaantuneiden maa-alueiden huomioon ottaminen rakentamisessa	14
9.	HYVÄ RAKENTAMISTAPA	15
9.1	Rakennustyön aikaiset järjestelyt	15
10.	RAKENTAMINEN KELLARIIN JA ULLAKOLLE	15
11.	VANHOJA ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET	15
11.1	Rakentamisen määrä kaava-alueella	15
12.	MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN	16
12.1	Määräyksistä poikkeaminen	16
13.	VOIMAANTULO	16
LIITE:	SUUNNITTELUTARVEALUEEN KARTTA	

## 1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

### 1.1 SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) ja -asetuksessa (MRA) olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Kuhmon kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

### 1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii kulloinkin kaupungin voimassa olevissa säädöksissä määrätty lautakunta tai sen jaosto minkä alaisena toimii rakennustarkastaja sekä muu saman toimialan henkilöstö. Päätösvallan siirtämisestä määrätään ao. johtosäännössä.

## 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

### 2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Lupamenettelyn asemesta maatalouden tai muun elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 200 k-m<sup>2</sup>:n tai jo olemassa olevaan asuntoon kuuluvan enintään 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen erillisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Mitään lupaa tai ilmoitusta viranomaiselle ei tarvita, kun jo olemassa olevaan rakennuspaikkaan liittyvän talousrakennuksen kokonaisala on asemakaava-alueella enintään 6 m<sup>2</sup> ja muulla alueella enintään 10 m<sup>2</sup>.

Olemassa olevien talousrakennusten ja varistorakennusten laajennuksiin enintään ilmoitusrajan mukaisiin pinta-aloihin sovelletaan myös ilmoitusmenettelyä.

Kun edellä mainittujen talousrakennusten alat ylittyvät tai hankkeen vaativuus edellyttää, tarvitaan rakentamiseen rakennuslupa.

### 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

MRL 126 §:n sekä MRA 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta seuraavasti:

Alue 1	Asemakaava-, ranta-asemakaava- ja yleiskaava-alue
Alue 2	Muut alueet (haja-asutusalue)

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA T  
ILMOITUS TEHTÄVÄ I

Toimenpide:	Kunnan osa-alue	
	1	2
<b>1) Rakennelma (rakentaminen)</b>		
- jätekatos (alue1) 6-20 m <sup>2</sup> , (alue 2) 10-20 m <sup>2</sup>	T	T
- katos (alue 1) 6-20 m <sup>2</sup> , (alue 2) 10-20 m <sup>2</sup>	T	I
- talousrakennus (tulisijaton), (alue 1) 6-20 m <sup>2</sup> , (alue 2) 10-30 m <sup>2</sup>	T	I
- kioski (pienehkö)	T	I
- muu vastaava rakennelma	T	T
- grillikatos	T	T
- luontokatselukoju, lintutorni tai vastaava	-	I
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen.	T	T
- ympärivuotiset pressukatokset	I	I
<b>2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)</b>		
- kokoontumispaikka	T	T
- asuntovaunualue tai vastaava	T	T
- katsomo	T	I
- yleisöteltta tai vastaava	I	I
- lantavarasto, siilo, liete- tai virtsasäiliö	T	T
<b>3) Liikuteltava laite</b>		
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	I
<b>4) Erillislaitte (rakentaminen)</b>		
- masto	T	I
- piippu > 12 m	T	T
- varastointisäiliö	I	I
- hiihtohissi	T	T
- suurehkot antennit, valaisinpylväät tai vastaavat	I	I
- tuulivoimala	T	T
<b>5) Vesirajalaitte (rakentaminen)</b>		
- suurehkon laiturin (vähintään 8 venepaikkaa), sillan tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurtajan tai vastaavan rakentaminen	T	T
<b>6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>		
- muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen	T	I

7) Julkisivutoimenpide		
- kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus	T	T
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	T	I
- kattomuodon muuttaminen	T	T
- ympäristökuvaan vaikuttava markiisi	I	I
- vesikatteen / ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen	I	-
8) Mainostoimenpide		
- muun kuin maantielaisissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa	T	T
- ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	I	I
9) Aitaaminen (rakentaminen)		
- rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen	T	I
- valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaissa rakennetuissa ympäristöissä	T	T
10) Kaupunkikuvajärjestely		
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset	T	I

Rakennuksen purkamiseen on haettava lupa rakennusvalvontaviranomaiselta.

MRA 60 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa hankkeisiin on pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

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

Maakellari ja koiratarha tai vastaava rakennelma edellyttää ilmoitusmenettelyä, mikäli ne sijoittuvat < 4 m:n päähän naapurin rajasta.

Muilta osin rakentamisessa noudatetaan, mitä voimassa olevat säännökset erikseen edellyttävät.

#### **Menettelytapamääräyksiä:**

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Jätevesijärjestelmän muuttamisessa, rakentamisessa, huollossa, sekä käytössä ja niihin liittyvissä suunnitelmien laatimisissa sovelletaan valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä (542/2003).

Asemakaava ja tiealueen ulkopuolella tapahtuvan suurehkon tienvarsimainoksen asentaminen vaatii toimenpideluvan.

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

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

### 3. RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

#### 3.1 SIIJOITTUMINEN

Milloin asemakaavassa ei ole toisin määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään neljä metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi rajaan tai lähemmäksi rajaa, jollei siitä ole naapureille huomattavaa haittaa tai naapuri on antanut rakentamiseen suostumuksensa.

#### 3.2 RAKENNUKSEN ETÄISYYS NAAPURISTA SEKÄ YLEISESTÄ JA YKSITYISESTÄ TUESTÄ

##### **Rakennuksen etäisyys rajasta**

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään viisi metriä. (MRA 57 §).

##### **Rakennuksen etäisyys tiestä tai muista melua aiheuttavasta kohteesta**

Rakennuksen etäisyyden tiestä tai muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua pihaluettua, jonka melutaso ei ylitä päivällä 55 dBA ja yöllä 50 dBA (uusien alueiden osalta kuitenkin 45 dBA) ja loma-asuntojen osalta enintään 45 dBA ja yöllä 40 dBA. (Valtioneuvoston päätös melutason ohjeistoista 29.10.1992/993).

##### **Maantialueen ulkopuolisia alueita koskevat maankäyttörajoitukset (suoja- ja näkemäalue)**

Rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta ei saa pitää maantien suoja- ja näkemäalueella.

Suoja-alue ulottuu yleensä 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Maanteiden näkemäalueita varataan tien kaarrekohdissa, teiden liittymissä, tien ja rautatien tasoristeyksissä sekä tien kulkiessa vesireitin poikki. Näkemäalueen laajuuteen vaikuttavat mm. teiden väistämisvelvollisuus ja mitoitusnopeudet. (Maantielaki § 44-47, LVM 24.1.2002 168/01/2002).

### **Poikkeamisvalta**

Erityisistä syistä tienpitoviranomainen voi myöntää poikkeuksen 44-46 §:ssä tarkoitetuista kielloista, jos se harkitsee, että liikenneturvallisuus ei vaarannu eikä tienpidolle aiheutuisi muuta kuin enintään vähäistä haittaa. Poikkeamis päätökseen voidaan liittää tarpeellisia ehtoja. (Maantielaki 44 §, 47 §).

## **3.3 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN**

### **Maisema ja luonnonympäristö**

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuspaikka ei saa olla ristiriidassa luonnonsuojelulain kanssa.

Maisemallisesti merkittävillä peltoaukeilla rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

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

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

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

### **Oleva rakennuskanta**

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

### 3.4 YMPÄRISTÖNHOITO JA VALVONTA

#### **Ympäristön hoito**

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

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Töhrimisjäljet rakennusten julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin se teknisesti ja kohtuullisuus huomioon ottaen on mahdollista.

#### **Ympäristön valvonta**

Kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen tai sen alaiset viranhaltijat suorittavat maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

### 3.5 AITAAMINEN

Rakennetun aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön ja aita saa olla korkeudeltaan enintään 1,5 metriä maan pinnasta.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle tai kunnossapidolle.

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

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvonnanviranomainen.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

### 3.6 PIHA-ALUE / PIHAMAA

#### **Rakennuspaikan kuivanapito**

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



## **Pihamaan korkeusasema**

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeussemiin. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

## **Liikennejärjestelyt**

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

## **Maanalaiset johdot ja rakenteet**

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

## **3.7 OSOITEMERKINTÄ**

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

Kulmatalon osoitemerkintä on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

## **4. RAKENTAMINEN ASEMA-KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA**

### **4.1 RAKENNUSPAIKKA**

Maankäytöllistä ja ympäristöllistä syistä sekä rakennuspaikkakohtaisen vesihuollon järjestämismahdollisuuksien turvaamiseksi on joillakin alueilla tarpeen määrätä rakennuspaikan vähimmäiskoosta.

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty MRL 116 §:ssä, tämän rakennusjärjestyksen liitekartassa nro 1 osoitetulla alueella / osoitetuilla alueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään:

Alue 1 : 5000 m<sup>2</sup>                      Taajaman lievealue (Suunnittelutarvealue)

Alue 2 : 3500 m<sup>2</sup>                      Muu alue (Haja-asutusalue)

Tällä alueella lomarakennuspaikat (MRL 72§ 1 mom. mukainen rantavyöhyke) vähintään 2000 m<sup>2</sup> ja rakentamiseen saa käyttää kerrosalaa enintään 7 prosenttia kyseisen rakennuspaikan pinta-alasta.

Alueella 1 (Suunnittelutarvealue) olevan rakennuspaikan pinta-ala voi olla 2000 m<sup>2</sup>, mikäli kiinteistö liitetään yleiseen vesi – ja viemäriverkostoon. Rakennuspaikan pinta-alasäädöksiä sovelletaan rakennusjärjestyksen voimassaoloaikana muodostettuihin uusiin rakennuspaikkoihin.

Vesistön rannalla olevan uuden rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana. Tässä tarkoitettu toimenpide ei kuitenkaan saa tapahtua rakennusjärjestyksestä korkeammanasteisten normien vastaisesti.

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

## 4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Asema-, yleiskaava- ja ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevalle maatilatalouskeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden korkeintaan kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä samaan pihapiiriin kuuluvan ns. sivuasunnon, ja rakennuspaikan rakennusoikeus on kyseisellä alueella 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Maatalouskäytössä olevan maatilatalouskeskuksen yhteyteen voidaan sallia rakennettavaksi siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

## 5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

Rakentaminen ranta-alueelle edellyttää pääsääntöisesti vähintään oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Tästä huolimatta myös rakennusjärjestyksessä on syytä edelleen antaa määräyksiä rantarakentamisesta. Nämä lähinnä kaavoja täydentävät tai poikkeamisluparakentamista ohjaavat määräykset voivat koskea esimerkiksi etäisyyksiä rantaviivasta tai maiseman ja maaston huomioon ottamista.

### 5.1 RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennusten sijoittumisesta, ulkonäöstä ja kasvillisuuden käsittelystä on ranta-alueilla syytä antaa määräyksiä.

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

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Kosteudesta vaurioituvien rakennuksen rakenteiden tulee olla vähintään 1 metri mitoitusvedenkorkeutta korkeammalla. Mitoitusvedenkorkeutena käytetään säännöstellyissä vesistöissä säännöstelyn ylärajaa ja säännöstelemättömissä vesistöissä tulvavedenkorkeutta  $HW_{1/100}$ . Ellei edellä tarkoitettuja mitoitusvedenkorkeuksia ole tiedossa, tulee em. rakenteiden alimman tason olla vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeuden yläpuolella. Vesistön mitoitusvedenkorkeuden selvittää rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Tulvaherkkien jokien läheisyyteen rakennettaessa on rakennushankkeeseen ryhtyvän erikseen selvitettävä ennakkoon, ettei tulvasta aiheudu vaaraa rakenteille.

Sen estämättä, mitä tässä rakennusjärjestyksessä määrätään rakennusten etäisyydeksi rantaviivasta, voidaan ennen 1.1.2000 muodostetuille ja jo rakennetuille rakennuspaikoille olemassa oleviin rakennuksiin tehdä muutos- tai laajennustöitä, niin että rakennusten etäisyys rantaviivan suhteen ei merkittävästi lyhene. Laajennus- ja muutostöiden on muutoin täytettävä tämän rakennusjärjestyksen määräykset.

Kaikkien pienten rakennelmien, kuten grillikatoksien, verkkovajojen ja niihin rinnastettavien rakennelmien etäisyyden rannasta määrittelee rakennustarkastaja, rakennuspaikalla tehtävän arvioinnin perusteella.

### **Loma-asutuksen sijoittaminen**

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Lomarakennuksen, jonka kerrosala on enintään  $120 \text{ m}^2$ , etäisyyden tulee, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä rantaviivasta, sitä suuremmat vähintään 40 m. Rantaviivalla tarkoitetaan keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa. Mikäli keskivedenkorkeutta ei tiedetä, rantaviivana pidetään maakasvillisuuden rajaa.

Sauna tai talousrakennus, johon on sijoitettu sauna- ja oleskelutilat, jonka kerrosala saa olla enintään  $30 \text{ m}^2$ , saa rakentaa lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 15 metrin etäisyydelle siitä.

Sauna tai talousrakennus, johon on sijoitettu sauna- ja oleskelutilat ja jonka kerrosala saa olla enintään  $30 \text{ m}^2$ , tulee sijoittua samaan pihapiiriin loma-asunnon kanssa eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tunnusmerkkejä. Sauna tai em. talousrakennus ja lomarakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa erillisiksi kiinteistöiksi.

Harjakattoisen, puurakenteisen ja väritykseltään maastoon soveltuvan venevajan (enintään  $25 \text{ m}^2$ ) saa rakentaa vesirajaan kiinni. Venevaja on sijoitettava niin, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Venevajan enimmäiskorkeus pääsääntöisesti on 3 m.

## **Pysyvän asutuksen sijoittaminen**

Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 120 m<sup>2</sup>, etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä, sitä suuremmat vähintään 40 m. Rantaviivalla tarkoitetaan keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa. Mikäli keskivedenkorkeutta ei tiedetä, rantaviivana pidetään maakasvillisuuden rajaa.

Saunarakennuksen tai talousrakennuksen, johon on sijoitettu sauna- ja oleskelutilat ja jonka kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>, saa rakentaa lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 15 metrin etäisyydelle siitä.

Sauna tai talousrakennus, johon on sijoitettu sauna- ja oleskelutilat ja jonka kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>, tulee sijoittua samaan pihapiiriin asunnon kanssa eikä sillä saa olla itsenäisen asunnon tunnusmerkkejä. Sauna tai em. talousrakennus ja asuinrakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa erillisiksi kiinteistöiksi.

Harjakattoisen, puurakenteisen ja väritykseltään maastoon soveltuvan venevajan (enintään 25 m<sup>2</sup>) saa rakentaa vesirajaan kiinni. Venevaja on sijoitettava niin, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Venevajan enimmäiskorkeus pääsääntöisesti on 3 m.

## **5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA**

Ranta-alueella lomarakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 230 m<sup>2</sup>; yksi enintään 170 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen lomarakennus, yksi enintään 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen saunarakennus tai talousrakennus, johon on sijoitettu sauna- ja oleskelutilat sekä tarpeelliset muut talousrakennukset, joiden kerrosalaan sisältyy savusauna. Rakentamiseen saa käyttää kerrosalaa enintään 7 prosenttia kyseisen rakennuspaikan pinta-alasta

## **6. SUUNNITTELUTARVEALUE**

Kunta voi määrätä rakennusjärjestyksellä asemakaava-alueittensa ulkopuolelle suunnittelutarvealueita sen suunnittelutarvealueen lisäksi, joka syntyy suoraan lain nojalla. Määräys on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 mom. mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla.

## **7. RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO**

### **Vesihuolto**

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon sekä jäte- ja sadevesiviemäriin (Vesihuoltolaki 10 §, 11 §).

### **Jätevesien käsittely**

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle rakennettava jätevesiä tuottava kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, ellei kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myönnä siihen vapautusta tai siihen ei ole muita vesihuoltolaissa tarkoitettuja syitä.

### **Jätevesien käsittely viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella**

Viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä noudatetaan valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä 11.6.2003/542.

Jätevesien käsittelyjärjestelmän ja jätevesien johtamisen on perustuttava pätevän suunnittelijan laatimaan asetuksen mukaiseen yksityiskohtaiseen suunnitelmaan, joka on esitettävä lupaa haettaessa.

Rantavyöhykkeellä harmaat jätevedet voidaan johtaa saostuskaivojen kautta maasuodattimeen tai imeytyskenttään, jos maaperä on siihen sopiva.

Rantavyöhykkeillä, pohjavesialueilla ja taaja-asutuksessa wc-jätevesijärjestelmänä tulee käyttää talousjätevesien käsittelyssä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla valtioneuvoston antaman asetuksen (542/2003) mukaisia menetelmiä fosforin poistolla tehostettuna. Rantavyöhykkeillä WC-jätevesijärjestelmien purkupaikat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta, mikäli paikallisista olosuhteista ei muuta johdu. Lisäksi maaperäkäsittely ja purkupaikat tulee sijoittaa säännöstelykorkeuksien tai vesistön tulvakorkeuksien yläpuolelle.

Jos maaperä on imeytykseen soveltuva, tulee rantavyöhykkeellä harmaiden jätevesien imeytyskenttä tai maasuodatin rakentaa siten, että sen ohjeellinen etäisyys rantaviivasta on vähintään 30 metriä.

Erillisen saunan vähäiset pesuvedet voidaan imeyttää imeytyskaivon kautta maaperään vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Umpisäiliötä voidaan käyttää jätevesijärjestelmänä tapauksissa, joissa jätevesien käsittely rakennuspaikalla ei ole mahdollista tai jätevesien määrä on niin vähäinen, ettei maapuhdistamon, maasuodattimen tai pienpuhdistamon toiminnalle ole edellytyksiä. Umpisäiliön käytössä edellytetään aina, että umpisäiliön tyhjentämisestä on pidettävä kirjaa, joka on esitettävä ympäristövalvontaviranomaiselle tarvittaessa.

Loma-asunnoissa käymäläratkaisuna suositellaan kuivakäymälää tai kompostikäymälää. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä alusastialla. Kuivakäymälä on sijoitettava niin, ettei se aiheuta naapurille haittaa.

## 8. RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA

### 8.1 RAKENTAMINEN POHJAVESIALUEILLA

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla. Haettaessa lupaa rakentamiseen pohjavesialueille on rakennusluvan hakemusasiakirjoihin tarvittava liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma. I-luokan pohjavesialueilla tulee välttää pohjavettä pilaavan toiminnan harjoittamista ja rakentamista (mm. lietesäiliöt, taimitarhat ja kyllästämöt). Näillä alueilla toiminnan harjoittaminen ratkaistaan ympäristönsuojelulain mukaisella lupamenettelyllä.

Tärkeiden I -luokan pohjavesialueiden varsinaisilla muodostumisalueilla vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliöön tai johdettava alueen ulkopuolelle puhdistettavaksi. Pohjavedenottamoiden lähisuojavyöhykkeillä kaikki jätevedet on johdettava alueiden ulkopuolelle käsiteltäväksi (MRL 131 §, 137 §, YSL 8 §).

Tärkeiden pohjavesialueiden rajauksista on tiedot saatavissa kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta.

### 8.2 PILAANTUNEIDEN MAA-ALUEIDEN HUOMIOON OTTAMINEN RAKENTAMISESSA

Rakentamisessa on huomioitava rakennuspaikan pilaantuneet maa-alueet ja maaperän haitalliset aineet. Pilaantuneiden maa-alueiden käsittelyn ja lupa-asiat ratkaisevat ympäristönsuojeluviranomaiset.

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

#### Jätehuolto

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

Kiinteistöjen on noudatettava kulloinkin voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä. Jäteasiat on sijoitettava kiinteistöillä jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Jätteitä käsiteltäessä on aina otettava huomioon myös erityisjätteiden ja ongelmajätteiden käsittely.

## 9. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

Rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevia Suomen rakentamismääräyskokoelman ohjeita ja määräyksiä.

### 9.1 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

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

## 10. RAKENTAMINEN KELLARIIN JA ULLAKOLLE

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

## 11. VANHOJA ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

### 11.1 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ KAAVA-ALUEELLA

Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusoikeutta tai annettu määräyksiä käyttötarkoituksesta tai autopaikoituksesta tai autopaikoista, noudatetaan seuraavia määräyksiä:

Asuntokerrostaloa (AK), liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea.

Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Teollisuus- tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2.000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa.

Käsiteollisuusrakennuksen (TK) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsiteollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.

Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi (M) määrätylle alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 1 hehtaari. Hallintosäännössä määrätty lautakunta, jaos tai viranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se ei vaikeuta kaavoitusta.

## 12. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

### 12.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Hallintosäännössä tmv. säännössä määrätty lautakunta, jaos tai viranomainen voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, mikäli se voi tapahtua syrjäyttämättä olennaisesti määräyksen tavoitteita. Milloin kyseessä on ns. vähäinen poikkeaminen, poikkeamisen voi suorittaa rakennustarkastaja.

Silloin, kun poikkeaminen koskee rakennuspaikan vähimmäiskokoa tai rakentamisen määrää taikka rakennusten etäisyyksiä vesistöistä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta tulevaa kaavoitusta.

## 13. VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kuhmon kaupungin 13.12.2004 hyväksytty rakennusjärjestys.

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan, kun sitä koskeva kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman.



# Keskustaajaman suunnittelutarvealue

suunnittelutarvealueenraja

