



# Hollolan kunta Rakennusjärjestys 2011



Rakennusvalvontajaosto 19.1.2011  
Tekninen lautakunta 15.2.2011  
Kunnanhallitus 21.2.2011  
Kunnanvaltuusto 11.4.2011

# HOLLOLAN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS 1.6.2011

## I LUKU YLEISTÄ

- 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä
- 2 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- 3 § Rakentamistapaohjeet

## II LUKU RAKENTAMINEN, LUVANVARAISUUDEN HELPOTUKSET JA ILMOITUSMETTELY

- 4 § Talousrakennusten ja toimenpiteiden luvan- ja ilmoituksenvaraisuus
- 5 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön
- 6 § Tontin rajan ylittäminen
- 7 § Tontin sisäisen rakennusrajan ylittäminen
- 8 § Rakennuksen korkeusasema
- 9 § Mainoslaitteet ja muut vastaavat laitteet
- 10 § Osoitenumero
- 11 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

## III LUKU PIHAMAA

- 12 § Pihamaan rakentaminen
- 13 § Pihamaan korkeusasema
- 14 § Sade- ja pintavesien johtaminen
- 15 § Tontin liikennejärjestelyt ja paikoitus
- 16 § Aidan rakentaminen ja kunnossapito

## IV LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE RAKENNETTAESSA

- 17 § Rakennuspaikka
- 18 § Rakentamisen määrä
- 19 § Kantatilaperiaate
- 20 § Rakentaminen ranta-alueilla
- 21 § Etäisyys yleisestä ja yksityisestä tiestä ja liikennemelun huomioonottaminen
- 22 § Suunnittelutarvealue

## V LUKU RAKENNUKSEN ELINKAARI

- 23 § Rakennuksen käyttöikä
- 24 § Materiaalivalinnat
- 25 § Kunnossapito ja korjaaminen
- 26 § Rakennuksen purkaminen

## VI LUKU JULKINEN ULKOTILA

- 27 § Julkisen ulkotilan määritelmä
- 28 § Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet
- 29 § Puistot

## VII LUKU TYÖMAAT

- 30 § Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen
- 31 § Katualueen käyttäminen
- 32 § Katualueen työlupa
- 33 § Työmaataulu
- 34 § Työmaan jätehuolto

## VIII LUKU VESI- JA JÄTEHUOLTO, MAAPERÄ JA POHJAVEDET

- 35 § Vesihuolto
- 36 § Tonttien jätehuolto
- 37 § Maaperä ja pohjavedet

## IX LUKU ASEMAKAAVA-ALUEITA KOSKEVIA LISÄMÄÄRÄYKSIÄ

- 38 § Rakennusoikeuden määrä
- 39 § Rakennuspaikkojen / tonttien pinta-ala

## X LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

- 40 § Poikkeusten myöntäminen
- 41 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen
- 42 § Voimaantulo

## YLEISTÄ

### 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

**Maankäyttö- ja rakennuslain, -asetuksen ja muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Hollolan kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä.**

#### **Soveltamisohje**

RakJ määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta sekä voimassa olevia asemakaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä RakMK:n määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

### 2 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

**Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii Hollolan kunnan rakennusvalvontajaosto, jonka alaisena toimii Hollolan kunnan rakennusvalvonta. Rakennusvalvontajaoston ja sen alaisten virkahenkilöiden tehtävistä määrätään Hollolan kunnan hallintosäännössä ja sen liitteenä olevassa teknisen toimialan päätösvaltataulukossa.**

#### **Soveltamisohje**

Rakennusvalvontajaoston päätösvalta lupa-asioissa: oikaisuvaatimukset.

Rakennustarkastajan päätösvalta lupa-asioissa: maisematyöluvat.

Rakennuslupa-arkkitehdin päätösvalta lupa-asioissa: rakennusluvat, toimenpideluvat, rakennuksen purkamisluvat, tilapäisen rakennuksen rakennusluvat, suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset.

#### **Viittaus**

MRL 21 ja 124 §, MRA 4 §, Hollolan kunnan hallintosääntö, teknisen toimialan johtosääntö.

### 3 § Rakentamistapaohjeet

**Rakentamisen ohjaamiseksi rakennusvalvontajaosto voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisoloihin sopivaa ja kestäväää rakentamista.**

#### **Soveltamisohje**

Rakennusvalvontajaoston hyväksymät rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavamääräyksiä ja ne sitovat tontinomistajaa riippumatta siitä, onko asiasta mainittu tontin luovutusehdoissa.

#### **Viittaus**

MRL 124 §.

## II LUKU RAKENTAMINEN, LUVANVARAISUUDEN HELPOTUKSET JA ILMOITUSMENETTELY

4 § Talousrakennusten ja toimenpiteiden luvan- ja ilmoituksenvaraisuus muodostuneilla rakennuspaikoilla ja kiinteistöillä, joilla rakennusvalvontaviranomainen on todennut uuden rakennuspaikan muodostamisen olevan mahdollista.

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Talousrakennusten ja toimenpiteiden luvan ja ilmoituksenvaraisuudesta määrätään seuraavan taulukon mukaisesti, vähäisemmät toimenpiteet eivät edellytä valvontatoimenpiteitä:

- R = rakennuslupa haettava
- T = toimenpidelupa haettava
- I = toimenpideilmoitus annettava
- E = ei valvontatoimenpiteitä

TOIMENPIDE	
<b>1) Rakennelma tai talousrakennus</b>	
- saunarakennus tai muu tulisijallinen talousrakennus	R
- talousrakennus 8 - 30 m <sup>2</sup> , erillinen (rakennuspaikan koko alle 5 ha)	I
- talousrakennus 8 - 100 m <sup>2</sup> , erillinen (rakennuspaikan koko yli 5 ha)	I
- vaja, leikkimökki tai muu vastaava rakennelma (alle 8 m <sup>2</sup> ). Kiinteistöllä em. rakennelmia enintään kaksi (2) kpl	E
- katokset yleensä (auto- ja terassikatokset, polttopuukatokset, yms.)	I
- jätekatos (yli 4 m <sup>2</sup> ) sekä julkiset jätepisteet	T
- puistomuuntamo	I
- kioski	I
- grillikioski tai vastaava	T
- käymälä (puucee)	E
- esiintymislava (kiinteä)	I
- muu vastaava rakennelma	I
- hule- tai jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T
- maalämpöjärjestelmät (etäisyys väh. 7,5 m kiinteistön rajasta)	I
<b>2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)</b>	
- urheilupaikka	I
- kokoontumispaikka	I
- asuntovaunualue tai vastaava	T
- katsomo	I
- yleisöteltta tai vastaava (jos paikallaan yli 2 viikkoa)	I

<b>3) Liikuteltava laite</b> (Mikäli uuden rakennuspaikan muodostamista koskevat hakemukset hylätään, se ei oikeuta esim. asuntovaunun sijoittamista suunnitellulle rakennuspaikalle.)	
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.	I
<b>4) Erillislaitte</b> (rakentaminen)	
- puhelin- tai radioantennimasto ja niiden tukiasema	T
- radioamatöörimasto	I
- piippu (piipunosa yli 10 m)	I
- varastointisäiliö (maanpäällinen osa yli 10 m <sup>3</sup> )	I
- hiihtohissi	I
- muistomerkki	I
- suurehko antenni (lautasantenni halkaisija yli 1 m)	I
- tuulivoimala	R
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava (korkeus yli 10 m)	I
- vastaava erillislaitte	I
<b>5) Vesirajalaitte</b> (Suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitava Vesilain 19.5.1961/264 määräykset)	
- suurehko laituri (viittä venettä varten tarkoitettu tai muutoin vastaavan kokoinen tai "vesipituus" yli 10 m). Laituri sijoitettava rajalinjasta sekä vesialueelle menevästä rajalinjan jatkeesta vähintään viiden (5) metrin etäisyydelle	I
- venekatos	I
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	I
<b>6) Säilytys- tai varastointialue</b> (järjestäminen)	
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue (yli 1000 m <sup>2</sup> )	I
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>	
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	I
- kattomuodon muuttaminen	T
- katteen tai sen värityksen olennainen muuttaminen	I
- ulkoeristyksen rakennusaineen tai värityksen olennainen muuttaminen	I
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	I
- ikkunajaon olennainen muuttaminen	I
<b>8) Mainostoimenpide</b>	
- muun kuin Maantielaissa 23.6.2005/503 säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa (ulkomitat yli 50 x 50 cm)	I
- ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asentaminen (mainosten osuus julkisivupinnasta yli puolet)	I
<b>9) Aitaaminen</b> (rakentaminen)	

- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri asemakaava-alueella	I
- kiinteä aita tai tien reunusmuuri asemakaava-alueen ulkopuolella	E
<b>10) Kaupunkikuvajärjestely</b>	
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	I
- melueste	I
- piha-alueen / ajoneuvoliittymän uudelleen järjestelyt asemakaava-alueilla	I
<b>11) Huoneistojärjestely</b>	
- asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen	T

### Soveltamisohje

Talusrakennuksia ovat mm. sauna, autotalli, varasto, aitta, maatalouden talusrakennukset. Taulukossa esitettyä pinta-alaa suuremmalle talusrakennukselle on haettava rakennuslupa. Talusrakennuksen ja autokatoksen ilmoitukseen asemakaava-alueelle tapahtuvasta rakentamisesta tulee liittää selvitys naapurin kuulemisesta.

Rakennusta / rakennelmaa ei saa haja-asutusalueella rakentaa viittä (5) metriä lähemmäksi naapuri kiinteistön rajaa ilman naapurin kirjallista suostumusta. Asemakaava-alueilla vastaava vähimmäisetäisyys on neljä (4) metriä. Edellä mainittuja vähimmäisetäisyyksiä tulee noudattaa vaikka hanke ei olisi lupamenettelyn piirissä.

Huoneiston sisällä tapahtuvalle tilojen muutokselle on haettava rakennuslupa, jos muutoksella on vaikutusta terveellisyyteen tai turvallisuuteen tai tilojen käyttötarkoitus muuttuu. Tällaisia muutoksia ovat mm. WC:n, pesuhuoneen tai saunan rakentaminen, autotallin muutos asuintilaksi, lomarakennuksen muutos ympärivuotiseksi asunnoksi ja kantavan rakenteen tai paloteknisen osastoinnin muuttaminen. Asuinhuoneiden jakaminen tai yhdistäminen ei edellytä rakennuslupaa (jos ei puututa kantaviin rakenteisiin), mutta muutoksessa tulee huomioida asuinhuoneen vähimmäispinta-ala (7 m<sup>2</sup>) ja vähimmäisikuna-ala (valoaukon ala 1/10 lattia-alasta).

Kosteat tilat tulee varustaa RakMk C2:n mukaisella vesieristyksellä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä vaikka hanke ei olisikaan rakennusvalvonnan lupamenettelyn piirissä.

Rakennus- tai toimenpidelupa haetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa säädetyllä tavalla.

Katos on katettu tila, jonka seinien pinta-alasta on aukkoa vähintään 20 %. Autosuoja on avoin, jos sen seinien pinta-alasta on aukkoa ulkoilmaan 30 % ja aukkojen pinta-ala on vähintään 10 % suojan lattia-alasta. Myös avoin autosuoja on osastoitava eroon asuintiloista (RakMk E4) ja yli 10 m<sup>2</sup> varastoista.

Erillistä autosuojaa ei tarvitse palo-osastoida, kun sen etäisyys saman kiinteistön rakennuksista on vähintään kahdeksan (8) metriä, enintään 60 m<sup>2</sup> suojan vähintään neljä (4) metriä.

Ilmoitettavista hankkeista annetaan selvitys rakennusvalvonnasta saatavalla lomakkeella. Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

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

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

**Viittaus**

MRL 126 ja 129 §, MRA 57, 61, 62 ja 63 §, RakMk E1 ja E4

**5 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön**

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

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaminen tulisi kohdistaa peltoalueiden sijasta metsiköihin, harjujen rinteille, kumpareille ja olevaa kyläasutusta tukemaan. Rakennettaessa ranta-alueille tai avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön.

Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

**Soveltamisohje**

Rakentaminen tapahtuu eri aikoina eri lähtökohdista. Alueiden ominaispiirteet muodostuvat kullekin rakentamisajankohdalle tyypillisistä piirteistä. Rakentamisen sopeutumista ympäristöön arvioidaan tontilla voimassa olevan asemakaavan osoittamissa rajoissa. Tontin kaikkea rakennusoikeutta ei tarvitse käyttää kerralla. Rakennusta suunniteltaessa on kuitenkin hyvä selvittää, miten tontin loppurakennusoikeus voidaan toteuttaa myöhemmin kaavan mukaisella tavalla.

**Viittaus**

MRL 113, 117 ja 118 § ja MRA 51 §.

**6 § Tontin rajan ylittäminen**

**Mikäli rakennus saadaan rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:**

- 1) Rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka enintään 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet enintään 1,0 metrin verran;
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat enintään 1,0 metrin, julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enintään 3,0 metriä;
- 3) Tekniset laitteet ja muu vastaava enintään 0,3 metriä ja lisäeristyksestä aiheutuvat ulkoseinän osat harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa katualueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava jalkakäytävän kohdalla vähintään 3,2 metriä ja ajoradan kohdalla vähintään 4,6 metriä vapaata tilaa.

**Soveltamisohje**

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan ulottaa rakennuksen rakenteet (sokkeli ja antura) katualueelle tai muulle yleiselle alueelle enemmän kuin edellä olevassa määräyksessä on sallittu edellyttäen, että ylitykselle saadaan teknisen toimialan lupa.

**Viittaus**

MRA 59 §.

## 7 § Kiinteistön sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Rakennus saa ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn kiinteistön sisäisen rakennusalan rajan yli seuraavasti:

- 1) Rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan;
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat enintään 1,8 metrin verran, erityisestä syystä enemmänkin;
- 3) Lisäeristyksestä aiheutuvat ulkoseinän osat, vähäiset tekniset laitteet ja vastaavat tarpeen mukaan.

Edellä mainituista ylityksistä ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa ympäristölle tai naapureille.

### Soveltamisohje

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan ulottaa rakennuksen osat ja tekniset laitteet kiinteistön sisäisen rakennusalan rajan yli enemmän kuin edellä olevassa määräyksessä on sallittu. Tämä edellyttää, että kuullaan naapuria, johon päin ylitys suuntautuu.

### Viittaus

MRL 135 §.

## 8 § Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi tarvittaessa edellyttää luvanhakijalta, että suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden ja tontin kulmapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille.

Taulukko. Hollolan suurimpien (A= yli 1km<sup>2</sup>) järvien alin rakentamiskorkeus (N60 +m).

Järvi	Peruskartta- korkeus	Alin suositeltava rakentamiskorkeus
Arkiomaanjärvi	106,8	107,95
Hahmajärvi	90,6	91,65
Kivijärvi	99,8	101,25
Kutajärvi	82,0	83,10
Vesijärvi	81,45	82,80

Muutoin alin rakentamiskorkeus on vähintään peruskarttakorkeus +1,2 metriä.

### Soveltamisohje

Omakotitaloa ja sen autokatosta ja tai muita talousrakennuksia rakennettaessa on erityisesti suunniteltava rakennusten korkeusasemat. Päärakennuksen tulee yleensä asettua

talousrakennuksia hallitsevampaan asemaan, minkä vuoksi autokatoksen lattiakorko on yleensä päärakennusta matalammalla lähellä tien tasoa. Korkeusasema sopeutetaan myös naapureiden rakennuksiin.

**Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä ylintä korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita. Matalaperustaisessa rakennuksessa tämä on kapillaarisen kosteuden katkaisevan kerroksen alapinta ja ryömintätalissa rakennuksessa perusmuurin/pilarin yläpinta.**

#### **Viittaus**

MRL 135 §, MRA 49 §, RakMK osa A2. Ympäristöopas 52.

### **9 § Mainoslaitteet ja muut vastaavat laitteet**

**Myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- tai ovimarkiisia, terassien aurinko- ja sadesuojaa tai muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:**

- 1) Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua enintään 1,5 metriä tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on jalkakäytävän kohdalla vähintään 3,5 metriä ja ajoradan kohdalla vähintään 4,6 metriä vapaata tilaa;**
- 2) Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä eikä häiritä huomattavasti maisemakuvaa tai haitata yleistä liikenneturvallisuutta;**
- 3) Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön;**
- 4) Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.**

#### **Viittaus**

MRA 62 §, Järjestyslaki 612/2003.

### **10 § Osoitenumero**

**Kiinteistön ja sille rakennetun rakennuksen osoitenumeroinnin on oltava paikoilleen asennettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.**

#### **Soveltamisohje**

Osoitenumeroinnin tulee olla jäsentelyltään niin selkeä, että sen nojalla löytää hyvin perille.

Mikäli rakennuksen osoitenumero ei näy kadulle, liikenneväylälle tai tielle, osoitenumero tulee sijoittaa kiinteistölle johtavan ajoväylän päähän.

#### **Viittaus**

MRA 84 §.

### **11 § Rakennuksen ja rakennetun ympäristön hoito ja valvonta**

**Rakennus ympäristöineen ja rakennettu ympäristö tulee pitää jatkuvasti siistissä kunnossa. Tämän toteuttamiseksi rakennusvalvontaviranomainen tai rakennus-tarkastaja voi havaitessaan puutteita antaa kirjallisen kehotuksen ympäristön tahi rakennuksen siistimiseksi ja korjaamiseksi.**

**Kaavassa suojellulla tai muutoin arvokkaaksi arvioidulla alueella tulee ennen ympäristökuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista olla yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen.**

### **Soveltamisohje**

Ympäristökuvaltaan arvokkaita alueita ovat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja –maisemat kuten esim. kirkonseutu sekä Pyhäniemen ja Voistian kartanot ympäristöineen.

### **Viittaus**

MRL 166 ja 167 §

## **III LUKU PIHAMAA**

### **12 § Pihamaan rakentaminen**

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava siitä, että pihamaasta tulee tontin käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen ja viihtyisä.

Lisärakentamisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava jäsentämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia, vähentämällä liikkumisesteitä ja rakentamalla pihamaan käyttökelpoisuutta parantavia rakennelmia. Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin asukkaiden lisäksi rajanaapurit.

Asuntokortteleissa on piha-alueista osoitettava lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Istutuksilla tulee erotella rakennukset, paikoitusalueet, oleskelualueet ja muut toiminnot toisistaan. Leikkivarusteet on rakennettava turvallisiksi ja niiden tulee täyttää standardien vaatimukset.

Istutettavaksi asemakaavassa määrätyle tontin osalle on istutettava/ säilytettävä puita ja pensaita vähintään 1 puu/50 m<sup>2</sup>, 10 pensasta/75 m<sup>2</sup>.

Asemakaava-alueen uudisrakennuksen rakennuslupan hakemisen yhteydessä tulee esittää hyväksyttäväksi pihasuunnitelma, jossa esitetään pihan eri osa-alueet materiaaleineen ja varusteineen sekä kasvullisuus istutus- ja hoito-ohjeineen. Yksi- ja kaksiasuntoisen asuinrakennuspaikan osalta pihasuunnitelmaa ei tarvitse esittää.

### **Viittaus**

MRL 155 ja 167 § 1 ja 4 mom.

### **13 § Pihamaan korkeusasema**

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennuksen lopputarkastuksessa on hyväksytty.

Maansiirtotoimenpiteet (leikkaus, täyttö) eivät saa ylittää kiinteistön rajaa ilman naapurin kirjallista suostumusta.

### **Viittaus**

MRL 165 §.

### **14 § Sade- ja pintavesien johtaminen**

Katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä omalla tontilla. Mikäli tontin maaperä on sellainen, että imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee sade- ja pintave-

det johtaa yleiseen sadevesiviemäriin tai avo-ojajärjestelmään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon.

Mikäli sade- ja pintavedet johdetaan sadevesijärjestelmään tai tien kuivatusjärjestelmään on ne esitettävä LVI –suunnitelmassa. Mikäli sadevedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin ulkopuolelle, siihen on hankittava maanomistajan suostumus tai vesilain mukainen lupa.

Pihamaa sekä sade- ja pintavesien poisjohtaminen on toteutettava siten, ettei luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa naapurille.

Rakennusvalvontajaosto voi edellyttää useampia tontteja yhteisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan sade- ja pintavesijärjestelyt.

Mikäli tontilla olemassa olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, on ensin selvitettävä ojan täyttämisen vaikutukset sekä oman tontin että naapuritonttien sade- ja pintavesien johtamiselle.

Pintavedet on tarvittaessa käsiteltävä ennen maastoon, ojaan tai sadeviiemäriin johtamista.

#### **Viittaus**

MRL 135 § 1 mom. 6 kohta ja 165 §.

## **15 § Tontin liikennejärjestelyt ja paikoitus**

Tontin ajoneuvoliikenne tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu vaaraa.

Pientalon ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 5,0 metriä. Ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä ja esteetön näkemä vähintään 5,0 metrin etäisyydelle molempiin suuntiin.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen pihamaalle tai rakennukseen on sijoitettava kyltti, josta ilmenee pelastustien sijainti. Pelastustiejärjestelyissä noudatetaan aluepelastuslaitoksen ohjeita.

Autopaikkoja tulee osoittaa seuraavasti, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty:

- 1 autopaikka liike- ja toimistorakennusten 50 m<sup>2</sup> kerrosalaa kohti;
- 2 autopaikkaa asuntoa kohti;
- 1 autopaikka yleisten rakennusten 100 m<sup>2</sup> kerrosalaa kohti;
- 1 autopaikka kokoustilojen kahdeksaa istumapaikkaa kohti;
- 1 autopaikka teollisuuslaitoksen 100 m<sup>2</sup> kerrosalaa kohti.

Henkilöautoille tarkoitettuja pysäköintipaikkoja ei saa käyttää suurempien ajoneuvojen tai työkoneiden paikoitukseen. Jos tontilla on tarvetta tällaiseen pysäköintiin, nämä paikat on osoitettava rakennusluvassa erikseen.

Autopaikat on järjestettävä istutuksien, katosten tai muiden keinojen avulla siten, ettei muodostu suuria yhtenäisiä paikoituskenttiä.

#### **Soveltamisohje**

Tontin sisäinen liikenne tulee järjestää siten, että se ei heikennä liikenneturvallisuutta, vaikeuta tienhoitoa ja että liittymäjärjestelyt ovat turvalliset.

Asemakaava-alueella sijaitsevan tontin piha-alueilla ei saa pysäköidä muualla, kuin rakennusluvassa paikoitukseen merkityllä alueella. Yleisiä paikoitusalueita voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen ohella vain tilapäiseen vieraspysäköintiin.

Asuin- tai liiketonttia ei ole tarkoitettu kuorma-autojen, työkoneiden, asuntovaunujen ja isojen veneiden yms. säilytykseen. Näiden säilyttämiseksi tulee etsiä sellainen paikka, joka mahdollisimman vähän häiritsee naapuria tai rumentaa ympäristöä. Liikennöitsijöiden ajoneuvot paikoitetaan ensisijaisesti asianomaisten hallinnoimilla alueilla, toissijaisesti kunnan tarkoitukseen osoittamilla alueilla.

MRL:n 167 §:n mukaan rakennusluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina.

Pelastustien sijaintia osoittava kyltti on sijoitettava näkyvään paikkaan, esim. kerrostaloissa porrashuoneisiin ilmoitustaulun yhteyteen.

#### **Viittaus**

MRL 155 ja 167 § 4 mom.

Laki palo- ja pelastustoimesta 20 §.

### **16 § Aidan rakentaminen ja kunnossapito**

**Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa kadunpidolle ja sen korkeus maasta mitattuna saa olla enintään 1,2 m.**

**Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan sopeutua ympäristöön.**

**Kiinteän aidan tai pensasaidan, joka ei ole naapuritontin tai –rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija. Aita ei ole rajalla, jos sen etäisyys rajaviivasta on vähintään 0,6 m. Kiinteän aidan etäisyys mitataan sen lähimmästä kohdasta ja pensasaidan etäisyys sen keskeltä rajalle.**

**Istutettavat pensaat ja puut tulee sijoittaa niin, että ne oksineen pysyvät oman kiinteistön alueella myös täysikasvuisena ja niiden hoito voidaan tehdä omalta puolelta.**

**Tonttien 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 rakennusvalvontajaosto.**

#### **Viittaus**

MRA 62 §.

## **IV LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKO-PUOLELLE RAKENNETTAESSA**

### **17 § Rakennuspaikka**

**Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja mittasuhteiltaan sovelias.**

**Rakennuspaikan on pinta-alaltaan oltava vähintään 5 000 m<sup>2</sup>, jos rakennus voidaan liittää kunnallistekniikkaan pinta-ala vähintään 2 000 m<sup>2</sup>.**

**Rakennuspaikan, jolla pidetään hevosia, tulee olla tarkoitukseen riittävän suuri. Pinta-alan tulee olla vähintään yksi hehtaari ensimmäistä hevosta kohti ja 0,5 hehtaaria lisää kutakin seuraavaa hevosta kohden. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja/tai laitumet. Ulkoilualueet tulee muutoinkin rakentaa asianmukaisesti.**

Pääelinkeinon harjoittamiseen käytettävän hevostallin tai maneesin saa rakentaa yli viiden (5) hehtaarin suuruiselle tilalle.

- Tallin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapurikiinteistön rajasta tulee olla 50 metriä, ratsastuskentän 20 metriä ja laitumen 10 metriä. Määräys ei koske peltoalueita.

- Talousveden ottoon käytettävien kaivojen ja lähteiden ympärille on jätettävä maastoon kaltevuussuhteista ja maaperästä riippuen vähintään 30 metrin suojavaohyke, jolle ei saa levittää lantaa, lietettä tai virtsaa

Pinta-alarajoitusten estämättä voidaan tehdä olevaan asuntoon liittyviä talousrakennuksia ja olemassa olevien rakennusten muutos-, korjaus- ja vähäisiä laajennustöitä.

Vesistön varrella rantaan rajoittuvan tai enintään 100 metrin etäisyydellä siitä sijaitsevan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 40 metriä.

Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi ei myönnetä, jos samalla luodaan kunnalle merkittävä määrä velvoitteita joiden taloudellisten vastuiden ennakointi ei ole hallittua, tai alue ei ympäristösyistä sovellu ympärivuotiseen käyttöön.

Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia (rakennuslupa) voidaan myöntää vain

- jos alueelle laaditaan ranta-asemakaava tai asemakaava
- kunnan asemakaavoitushankkeiden yhteydessä erillisen kaavoitus- ja maankäyttösopimuksen pohjalta

Viittaus

RakJ 21 §, MRL 16, 72 ja 137 §, Hollolan kunnan ympäristönsuojelumäär. 24 §.

Hollolan kunnan maapoliittinen ohjelma 12.4.2010

## 18 § Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen lukuun ottamatta ranta-alueita.

Yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Ranta-alueille on omat määräykset.

Rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksia, joihin saa sijoittaa ainoastaan rakennuspaikan tai alueen käyttötarkoitukseen liittyviä säilytys-, talous- ja työskentelytiloja.

Yli 5 ha suuruiselle, maatalouskäytössä olevalle maatilalle saa, sen estämättä, mitä 1 ja 2 momentissa on säädetty, rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuin- ja talousrakennuksia.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, voi rakennusvalvontajasto tai johtosäännössä määrätty viranomaisen sallia rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilalan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

## 19 § Kantatilaperiaate

Uusia rakennuspaikkoja muodostettaessa, mitoituksen lähtökohtana on arvioitavissa oleva rakennuskelpoinen maa-alue, jolloin mitoituksen perustana olevan

kantatilan maa-alueesta vähennetään rakentamiseen kelpaamattomat alueet, esim. suoalueet. Valtakunnallisesti sekä maakunnallisesti arvokkaiden peltomaisemien sekä Natura-alueiden osalta määräytyvien rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon ko. alueen maisema- ja ympäristöarvot.

Lupamenettelyssä varmistetaan myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu ns. kantatilaperiaatteen avulla. Alueilla, joissa ei ole rakentamista ohjaavaa oikeusvai-  
kutteista yleiskaavaa, rakennusvalvontaviranomainen arvioi rantavyöhykkeen ul-  
kopuolisen ”hajarakennusoikeuden” kantatilatarkastelulla ensimmäisestä raken-  
nuslain voimaantulosta 1.7.1959 alkaen siten, että mitoituksen lähtökohtana on  
lain voimaan tullessa ollut kantatilan koko seuraavan taulukon mukaisesti.

1. rakennuspaikka / 1 ha \*
2. rakennuspaikka / 5 ha
3. rakennuspaikka / 12 ha
4. rakennuspaikka / 20 ha
5. rakennuspaikka / 30 ha, 5+ rakennuspaikka / +30 ha jne.

\*Poikkeuksen voi muodostaa ennen ensimmäisen rakennuslain voimaantuloa re-  
kisteröity kiinteistö tai erikseen rakennuspaikaksi lohkottu väh. 5 000 m<sup>2</sup> suurui-  
nen alue edellytyksellä, että se täyttää muut rakennuspaikalle asetettavat vaati-  
mukset.

Laskennallisen tarkastelun lisäksi rakennuspaikan tulee täyttää muut rakentami-  
sen edellytykset.

#### Soveltamisohje

Valtakunnallisesti sekä maakunnallisesti arvokkaiden peltomaisemien osalta mää-  
räytyvät rakennuspaikat tulee sijoittaa esim. metsäsaarekkeisiin tai muutoin siten,  
että alueen ympäristöarvot eivät vaarannu.

Rakennettaessa maaseudulle erillisiä työpaikkatiloja tulee ottaa huomioon se mitä tässä  
RakJ:ssä muualla on määrätty rakennusten ja rakennelmien sovittamisesta ympäristöön  
ja naapureihin.

Maatilalle saa rakentaa sallitun rakennusoikeuden puitteissa mm. elinkeinon harjoittami-  
sen kannalta tarpeellisia asuinrakennuksia, maatilamatkailua palvelevia rakennuksia ja  
talousrakennuksia.

#### Viittaus

MRL 136 §, Hollolan kunnan maapoliittinen ohjelma 12.4.2010.

## 20 § Rakentaminen ranta-alueilla

Ranta-alueilla sallitaan rakennuspaikalle rakennettavaksi enintään yksi yksiasun-  
toinen asuinrakennus ja yksi saunarakennus. Näiden rakennusten yhteenlaskettu  
kerrosala saa olla enintään 145 k-m<sup>2</sup> (asuinrakennus 120 k-m<sup>2</sup> ja sauna 25 k-m<sup>2</sup>).  
Lisäksi voidaan rakentaa kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruinen vierasmaja (yk-  
si) ja talousrakennuksia.

Ranta-alueen rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ei saa olla kuitenkaan yli 8  
% rakennuspaikan pinta-alasta.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta ran-  
taviivasta tulee olla vähintään 20 metriä.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, etäisyyden keskiveden-  
korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä.

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

#### **Soveltamisohje**

Ranta-alueella tarkoitetaan tässä tapauksessa vesistön rannalla sijaitsevaa omarantais- ta rakennuspaikkaa ja rakennuspaikkaa jolla ei ole omaa rantaviivaa, mutta sijaitsee lähellä vesistöä ja joiden rakentamisessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain 72 § määräyksiä ja joka on muodostunut aiemman rakentamisen myötä tai on oikeusvaikutteisessa kaavassa näin merkitty.

Asuinrakennusta, saunaa, vierasmajaa tai talousrakennuksia ei saa rakentaa yhteen. Asuinrakennuksen kerrosalan (120 k-m<sup>2</sup>) sallimassa puitteessa siihen saa kuitenkin sijoittaa saunan.

Vierasmaja ei saa tunnusmerkeiltään vastata lomarakennusta (mm. tulisija, keittiövarustus).

Rakennuksien korkeusasema vesistöön nähden 8 §:n mukaisesti.

### **21 § Etäisyys yleisestä ja yksityisestä tiestä ja liikennemelun huomioonottaminen**

**Rakennukset tulee sijoittaa tien luokan edellyttämälle etäisyydelle tien keskilinjasta ja riittävälle etäisyydelle rautatiestä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää meluntorjuntaan uusia rakennuspaikkoja muodostettaessa ja rakennettaessa uutta asutusta 200 metriä lähemmäksi seuraavia liikenneväliä:**

**Rautatie Lahti- Riihimäki (Järvenpää)**

**E 75 Moottoritie (Helsinkiin )**

**VT 12 Valtatie (Hämeenlinnaan, Tampereelle)**

**VT 24 Valtatie (Vääksyyn)**

**KT 54 Kantatie (Riihimäelle)**

**MT 140 Seututie (Helsinkiin, Heinolaan)**

#### **Soveltamisohje**

Avoimessa maastossa mainittujen teiden ja rautatien liikennemäärien ja nopeuksien aiheuttama melu ulottuu jopa 200 metrin etäisyydelle. Maastomuodot ja kasvillisuus vaimentavat melun etenemistä, joten ensisijaisesti meluntorjunta tulee toteuttaa sijoittamalla uudisrakentaminen muualle kuin liikenneväylän kanssa samaan avomaisemaan.

#### **Viittaus**

Valtioneuvoston päätös 993/92 melun ohjearvoista.

Laki yleisistä teistä. Laki yksityisistä teistä.

### **22 § Suunnittelutarvealue**

**Suunnittelutarvealuetta Hollolan kunnassa ovat maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentissa tarkoitettujen alueiden sekä 2 momentissa tarkoitetun rakentamisen lisäksi seuraavat tämän rakennusjärjestyksen liitteenä olevassa kartassa rajatut alueet, joilla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä (liitekartta 1).**

**Tämä määräys on voimassa 10 vuotta rakennusjärjestyksen voimaantulosta.**

**Ranta-alueella ja –vyöhykkeellä noudatetaan MRL 72 § määräyksiä.**

#### **Soveltamisohje**

Liitteessä määrätyn lisäksi suunnittelutarvealuetta on em. lainkohdan mukaan alue, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutuksien merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Suunnittelutarveratkaisu tehdään laajennetun rakennuslupapäätöksen yhteydessä maankäyttöpäällikön annettua hakemuksesta lausunnon.

#### **Viittaus**

MRL 16, 72 ja 137 §.

## **V LUKU RAKENNUKSEN ELINKAARI**

### **23 § Rakennuksen käyttöikä**

**Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.**

**Rakennusvalvontaviranomainen voi ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä edellyttää luvan hakijaa esittämään asiantuntijan laatiman arvion siitä, täyttääkö suunniteltu rakennus sille määritellyn käyttöiän.**

**Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisistä syistä edellyttää luvan hakijaa esittämään asiantuntijan laatiman aikataulutetun suunnitelman rakennuksen tai sen osan käyttöiän aikaisista korjaus- ja kunnossapitotoimista**

#### **Soveltamisohje**

Rakennusmateriaalien tulee olla kestäviä ja helposti kunnossapidettäviä, eikä niistä saa aiheutua terveydellistä haittaa. Rakennuksen tekninen toimivuus koko käyttöiän ajan varmistetaan kunnossapidon suunnittelulla ja taloteknisen muunneltavuuden huomioon ottamisella rakentamisvaiheessa.

Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa on syytä ottaa huomioon rakennukselle määritetty käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus ja vaihdettavuus ovat erityisen tärkeitä kuluviissa rakennusosissa ja mikäli rakentamisessa käytetään lyhytikäisiä materiaaleja. Tilapäisten rakennusten rakenteiden ja rakennusosien suunnittelussa on otettava huomioon uusiokäyttö.

#### **Viittaus**

MRL 1, 12, 131 ja 152 §, MRA 50, 55 §.

### **24 § Materiaalivalinnat**

**Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestäväyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta, terveellisyydestä ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa.**

**Asemakaava-alueen ulkopuolella kulttuurihistoriallisissa maisemissa on asuinrakennusten julkisivut tehtävä puusta. Rakennuksen julkisivu voidaan toteuttaa toisinkin, jos rakennus näin toteutettuna sopeutuu ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan.**

### **Soveltamisohje**

Materiaalien valintaan vaikuttavat, aiheutuvat ympäristöhaitat, materiaalien kierrätettävyys ja niiden valmistukseen kulunut energia. Tavoitteena tulisi olla vähän energiaa kuluttava rakennus. Lämmitysmuodon, rakenteiden ja rakennusosien valinnalla pyritään minimoimaan käytön aikainen energiankulutus ja sen ympäristövaikutukset. Suositeltava lämmitysmuoto on kaukolämpö aina kun siihen on valmius olemassa.

Puurakenteinen julkisivu on maaseutualueiden perinteinen ja luonnollinen rakennustapa. Rakenteiden pitkäikäisyydestä ja kunnossapidon helppoudesta on runsaasti kokemusperäistä tietoa.

### **Viittaus**

MRL 117 ja 152 §.

## **25 § Kunnossapito ja korjaaminen**

**Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa johtaa tyyllisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.**

**Kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo siitä vähenee. Kun rakennus on asemakaavassa suojeltu ja määrätty, että rakennuksen julkisivun tyyliä ei saa muuttaa, tyylin muuttamiseksi katsotaan mm. rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunakarmien ja -puitteiden materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.**

**Mitä 23-24 §:ssä on määrätty rakennuksen rakentamisesta, noudatetaan soveltuvin osin myös korjausrakentamisessa. Korjausrakentamista suunniteltaessa tulee selvittää rakennuksen rakenteiden mahdollinen saastuneisuus.**

**Kunnossapito ja korjaaminen on suoritettava siten, että terveysvaaran syntyminen estyy ja todettu terveyshaitta poistetaan.**

### **Soveltamisohje**

Rakennus vanhenee ja kuluu käytössä. Oikein ajoitettu ja tehty kunnossapito ja korjaus pidentävät rakennuksen ikää. Rakennuksen korjaamisessa on hyvä käyttää rakennuksen alkuperäisiä ja sen rakentamisajankohdalle tyypillisiä materiaaleja. Tällä varmistetaan myös materiaalien yhteensopivuus. Korjaamisessa on myös syytä ottaa huomioon korjaustavan toimivuus pitkällä aikavälillä. Korjausaineiden valintaan vaikuttavat hinnan lisäksi niiden kestoikä, huoltotarve, korjattavuus, myrkyttömyys, valmistukseen käytetty energiamäärä ja yhteensopivuus liittyviin rakennusosiin ja -aineisiin.

Asbestia sisältävien rakenteiden purkutöistä on annettu määräyksiä valtioneuvoston päätöksessä. Erityistä varovaisuutta on noudatettava myös homevaurioiden korjaustöissä.

### **Viittaus**

MRL 166 §, RakSL 16 §, Vnp 1380/94.

## **26 § Rakennuksen purkaminen**

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

**Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistämistä on esitettävä purkamissuunnitelma. Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen.**

**Työturvallisuudesta purkutyön yhteydessä on säädetty erikseen.**

#### **Soveltamisohje**

MRL 127 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää tapauksesta riippuen joko purkamisluvan hakemista tai purkamisilmoituksen tekemistä. MRA 55 §:n mukaan purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai ilmoituksessa on esitettävä selvitys syntyvän rakennusjätteen määrästä ja sen lajittelusta.

Hakemuksessa on erikseen ilmoitettava terveydelle tai ympäristölle vaarallisesta rakennus- tai purkujätteestä ja sen käsittelystä. Lupahakemukseen tai ilmoitukseen tulee lisäksi liittää ilmoitus purettavien rakennusosien mahdollisesta hyväksi käyttämisestä ja tarvittaessa tieto mahdollisuudesta saada niitä korvauksetta säilytettäväksi tai käytettäväksi.

Purkamissuunnitelmassa on selvitettävä purkamistyön turvallinen järjestäminen sekä purettavien materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö. Jos kohteen käyttöhistorian perusteella arvioituna maaperään on saattanut joutua ongelmajätteitä, hakijan on selvitettävä maaperän saastuneisuus.

Asiantuntijalla tarkoitetaan tässä rakennustaiteen asiantuntemusta, kuten museovirastoa tai maakuntamuseota.

#### **Viittaus**

MRL 127, 139 ja 154 §, MRA 55 ja 67 §, jätelaki, Vnp rakennusjätteistä, purkutyömaan jätehuolto-opas, Vnp rakennustyön turvallisuudesta 43 §.

## **VI LUKU JULKINEN ULKOTILA**

### **27 § Julkisen ulkotilan määritelmä**

**Julkisella ulkotilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty liikenne-, katu-, tori-, puisto- tai virkistysalueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.**

#### **Soveltamisohje**

Julkisten rakennusten tonttien ulkotilat ovat usein luonteeltaan julkisia.

#### **Viittaus**

MRL 83 §.

### **28 § Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet**

**Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu tulee suunnitella ja rakentaa kunkin alueen ympäristökuvaan sopivaksi.**

**Keskusta-alueella jakokaapit ja muut vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin. Jollei näin voida menetellä ilman kohtuuttomia vaikeuksia, ne voidaan sijoittaa katualueelle siten, ettei liikenneturvallisuus vaarannu ja ettei niistä ole haittaa alueen kunnossa- ja puhtaanapidolle.**

#### **Soveltamisohje**

Julkiseen ulkotilaan pystytettävien tai sijoitettavien rakennelmien tai laitosten luvanvaraisuus on määritelty MRL 126 §:ssä ja MRA 62-63 §:ssä ja tämän RakJ:n 4 §:ssä.

MRL:n mukaan toimenpidelupa ei päällekkäisten valvontajärjestelmien välttämiseksi ole kuitenkaan tarpeen, jos toimenpide perustuu MRL:n mukaiseen katusuunnitelmaan. Hahmottaessa rakennusvalvontaviranomaisen lupaa julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavalle ra-

kennelmalle on lupahakemuksessa hyvä esittää kaikki kyseisen julkisen ulkotilan olemassa olevat ja suunnitellut rakennelmat, rakenteet ja laitteet.

#### **Viittaus**

MRL 126 §, MRA 62-64 §, RakJ 4 §.

## **29 § Puistot**

**Puistoihin rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden tulee soveltua kunkin puiston luonteeseen.**

**Puistoon ei saa sijoittaa myynti- tai mainoslaitteita, elleivät ne liity kiinteästi puistossa harjoitettavaan toimintaan.**

**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen saa sijoittaa puistoon maanomistajan hyväksymälle paikalle.**

#### **Soveltamisohje**

Puistoon tai muulle asemakaavassa osoitetulle virkistysalueelle saa rakentaa siten kuin asemakaava ja MRA 47 § osoittavat. Myynti- ja mainoslaitteiden sijoittamisessa on otettava huomioon järjestyslain määräykset mainonnasta yleisellä paikalla ja mainosten poistamisesta.

#### **Viittaus**

MRL 167 § 2 mom. ja 168 §, MRA 47 ja 62 §. Järjestyslaki.

## **VII LUKU TYÖMAAT**

### **30 § Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen**

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

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

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

**Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina. Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita materiaaleja tai rakennusosia.**

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

#### **Viittaus**

MRA 83 §, RakMK osa A1, ympäristöministeriön rakennustyön valvontaa koskevat määräykset 1990 ja RakMK osa C2 kosteuden eristämistä koskevat määräykset 1998.

### 31 § Katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen

Rakennustarkastaja, teknisen toimialan suostumuksella voi myöntää hakemuksesta luvan määrääjäksi käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata ja sen huolto-tiloja varten. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon, ajoneuvo- ja erityisesti jalankulkuliikenteen turvallisesta järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Erityisestä syystä luvan myöntävä viranomainen voi peruuttaa käyttöoikeuden, rajoittaa käyttöoikeutta tai muuttaa käyttöoikeuden ehtoja.

#### Soveltamisohje

Työmaajärjestelyissä on yleisen huolellisuuden lisäksi noudatettava poliisin antamia ohjeita liikenneturvallisuuden ylläpitämiseksi ja liikenteen, etenkin kevyen liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi.

### 32 § Katualueen työlupa

Kunnan hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen ja louhimiseen sekä johtojen, rakennelmien ja laitteiden sijoittamiseen on haettava teknisen toimialan lupa. Lupa on liitettävä tarvittavat ehdot työn suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, työaikarajoituksista, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta sekä mahdollisesti saastuneiden maiden käsittelystä. Lisäksi lupaan on liitettävä määräykset alueen kuntoon saattamisesta.

### 33 § Työmaataulu

Vähintään kolme kuukautta kestäväälle rakennustyömaalle voidaan pystyttää työmaataulu tai -kyltti, josta ilmenevät työn kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta.

### 34 § Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon tulee olla suunnitelmallista. Työmaa tulee olla riittävästi varusteltu jätehuollon järjestämiseksi.

#### Soveltamisohje

Työmaan jätehuollosta on säännöksiä jätelaissa ja -asetuksessa sekä Hollolan kunnan yleisissä jätehuoltomääräyksissä.

#### Viittaus

MRL 157 §, Hollolan kunnan jätehuoltomääräykset.

## VIII LUKU VESI- JA JÄTEHUOLTO, MAAPERÄ JA POHJAVEDET

### 35 § Vesihuolto ja jätevesien johtaminen

Ennen rakennusluvan myöntämistä on vesihuoltoverkoston ulkopuolisilla alueilla varmistuttava siitä, että kiinteistölle on saatavissa riittävästi terveydelliset laatuvaatimukset täyttävää talousvettä, muussa tapauksessa rakennuttajan on varauduttava talousveden puhdistamiseen.

Vesihuoltolaitoksen (viemäriverkoston) toiminta-alueen ulkopuolella kiinteistön jätevedet tulee käsitellä valtioneuvoston asetuksen 542/2003 (jätevesiasetus) edellyttämällä tavalla. Luokitelluilla 1. ja 2. luokan pohjavesialueilla jätevesiä sauna- ja suihkuvesiä lukuun ottamatta ei saa johtaa maaperään, Jätevedet luokitellun poh-

**javesialueen ulkopuolella voidaan imeyttää maaperään, jos se voidaan toteuttaa maaperää tai pohjavettä saastuttamatta.**

**Jätevesien käsittelysuunnitelma hyväksytään rakennuslupa (toimenpidelupa) käsittelyn yhteydessä.**

#### **Soveltamisohje**

Kunnassa on laadittu pohjavesialueiden suojelusuunnitelma ja haja-asutusalueiden jätevesihuollon kehittämissuunnitelma.

Talousveden laatua voivat heikentää mm. rauta, mangaani, nitraatti, fluoridi, radon ja radioaktiiviset aineet. Vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia. Radonia on erityisesti porakaivovedessä ja puhdistustoimenpiteisiin tulisi ryhtyä, jos radonia on yli 1000 Bq/ litra.

#### **Viittaus**

MRL 136 §, VHL 10 §. Valtioneuvoston asetus 542/2003 talousjätevesien käsittelystä. Hollolan kunnan ympäristönsuojelumääräykset 4 §

### **36 § Tonttien jätehuolto**

**Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Mikäli jäteiden keräysvälineet sijoitetaan tontin pihapiiriin, on niiden suojaksi rakennettava jättesuoja, -katos tai -aitaus.**

#### **Soveltamisohje**

Tonttien jätehuollosta on jätelain ja -asetuksen säännösten lisäksi määräyksiä Hollolan kunnan yleisissä jätehuoltomääräyksissä.

#### **Viittaus**

MRL 157 §, MRA 56 §, Hollolan kunnan jätehuoltomääräykset.

### **37 § Maaperä ja pohjavedet**

**Rakennusluvan hakijan on tarvittaessa selvittävä tontin maaperän ja pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus ja liitettävä tämä selvitys rakennuslupahakemusasiakirjoihin.**

**Lupahakemusasiakirjojen mukaan on liitettävä myös selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantuneisuuden takia. Rakentamista ei sallita ennen kuin maaperä on riittävästi kunnostettu (puhdistus, maamassojen vaihto jne.)**

**Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa kyseisen kemikaalin pidättävään suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää valvottua kaksoisvaippasäiliötä.**

**1. ja 2. luokan pohjavesialueilla polttonestesäiliöitä ei saa sijoittaa maan alle. Pohjavesialueilla polttonestesäiliöitä uusittaessa maanalaiset säiliöt on poistettava ja korvattava sisätiloihin sijoitetuilla maanpäällisillä säiliöillä, jotka on varustettu ylitäytönestimellä.**

**Maanalainen käytöstä poistettu öljylämmitys säiliö / polttonestesäiliö putkistoineen on poistettava maaperästä kokonaan myös muualla kuin 1. ja 2. luokan pohjavesialueilla vuoden kuluessa ja puhdistuttava se ennen poistamista. Todistus puhdistuksesta on säilytettävä mahdollista tarkastusta varten.**

**Läpäisevillä soramailla tulee uudisrakennuksen rakenteissa ottaa huomioon radonin ennaltaehkäisy. Tiiviimmän maaperän mailla on myös ryhdyttävä ennaltaehkäiseviin toimenpiteisiin, jos alueella on todettu korkeita radonpitoisuuksia.**

#### **Soveltamisohje**

Selvitystarve tulee kyseeseen, mikäli alueen aiempi maankäyttö on saattanut pilaannuttaa maaperää tai pohjavesiä.

Hämeen Ely-keskus ja Lahden seudun ympäristöpalvelut, valvovat, että saastuneiden maiden käsittelyn osalta noudatetaan jätelakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

Radon-haittoja esiintyy tyypillisesti läpäisevillä soramailla, harjuilla, harjujen lievealueilla ja kallioilla. Myös rakennuksen täyttöpohjan sora voi sisältää radonia. Radonin ennaltaehkäisevät toimenpiteet koskevat asuntoja, työpaikkahuoneistoja ja tiloja, joissa oleskelaan pysyvämmiin. Vanhan rakennuksen huoneilman radonpitoisuuden ei tulisi ylittää arvoa 400 Bq/m<sup>3</sup>. Uusi rakennus tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylittäisi arvoa 200 Bq/m<sup>3</sup>. Radonpitoisuudella tarkoitetaan radonpitoisuuden vuosikeskiarvoa, joka on mitattu tai mittauksen perusteella määritetty radonpitoisuuden keskiarvo vuoden pituisena yhtäjaksoisena aikana. Radonin ennaltaehkäisevät toimenpiteet esitetään rakennesuunnitelmissa ja ilmanvaihtosuunnitelmissa.

Vesi- ja viemärijärjestelmien rakentamisesta on määräyksiä RakMK:n osassa D1.

#### **Viittaus**

MRL 131 §, MRA 49 §, vesilaki 1. luku 18 ja 22 §, jätelaki 22 - 26 §, RakMK osa C2 kosteuden eristämistä koskevat määräykset 1998, RakMK D1. Hollolan kunnan ympäristönsuojelumääräykset, Sosiaali- ja terveysministeriön päätös asuntojen huoneilman radonpitoisuuden enimmäisarvoista 944/1992. Säteilyasetus 1512/1991.

## **IX LUKU ASEMAKAAVA-ALUEITA KOSKEVIA LISÄMÄÄRÄYKSIÄ**

### **38 § Rakennusoikeuden määrä**

**Teollisuus- varastorakennuksen rakennuspaikalle saa rakentamiseen käyttää enintään 50 % rakennuspaikan pinta-alasta.**

**Edellä mainitulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon kiinteistön hoidossa tarvittavaa henkilökuntaa varten. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- varastorakennuksen rakentamisen kanssa.**

**Erillispientaloa tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 m korkea. Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.**

**Rivitaloa tai muuta kytkettyä asuinrakennusta varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää autokatosten rakentamiseen enintään 10 %.**

#### **Viittaus**

MRA 58 §.

### **39 § Rakennuspaikkojen / tonttien pinta-ala**

**Asemakaava-alueilla, joilla on ohjeellinen tonttijako ja rakennusoikeus on tehokkuuslukuna (e) eikä kaavakarttaan ole merkitty sitovaa rakennusalaa, uusille rakennuspaikoille / tonteille saa rakentaa asuntoja siten, että vähintään yksi asunto / rakennuspaikka ja enintään 1 asunto / 350 k-m<sup>2</sup> kohti.**

**Soveltamisohje**

Kiinteistöjen pinta-alat 2500 m<sup>2</sup> ja 2200 m<sup>2</sup>. Kaavamääräys AO (pientalot). Rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e = 0.20$ . Rakennusoikeus siten  $4700 \text{ m}^2 \cdot 0.20 = 940 \text{ m}^2$ . Asuntoja kiinteistöjen alueelle  $940 \text{ m}^2 / 350 \text{ m}^2/\text{as.} = 2.69 \text{ as.} \Rightarrow 2 \text{ asuntoa}$  (omakotitaloa)

**X LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ****40 § Poikkeusten myöntäminen**

Rakennusvalvontajaosto, rakennustarkastaja tai rakennuslupa-arkkitehti, kukin hallintosäännön mukaisesti voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä.

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa tai rakentamisen määrää koskevaa poikkeusta ratkaistaessa on pyydettävä kunnan maankäyttöpäällikön lausunto.

**Soveltamisohje**

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

**Viittaus**

Hollolan kunnan hallintosääntö, teknisen toimialan johtosääntö, teknisen toimialan päätösvaltataulukko

**41 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen**

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista. Tontin haltijan sekä rakennuspaikan omistajan ja haltijan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta.

**42 § Voimaantulo**

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2011 ja sillä kumotaan Hollolan kunnan 1.1.2002 voimaan tullut rakennusjärjestys.

**Viittaus**

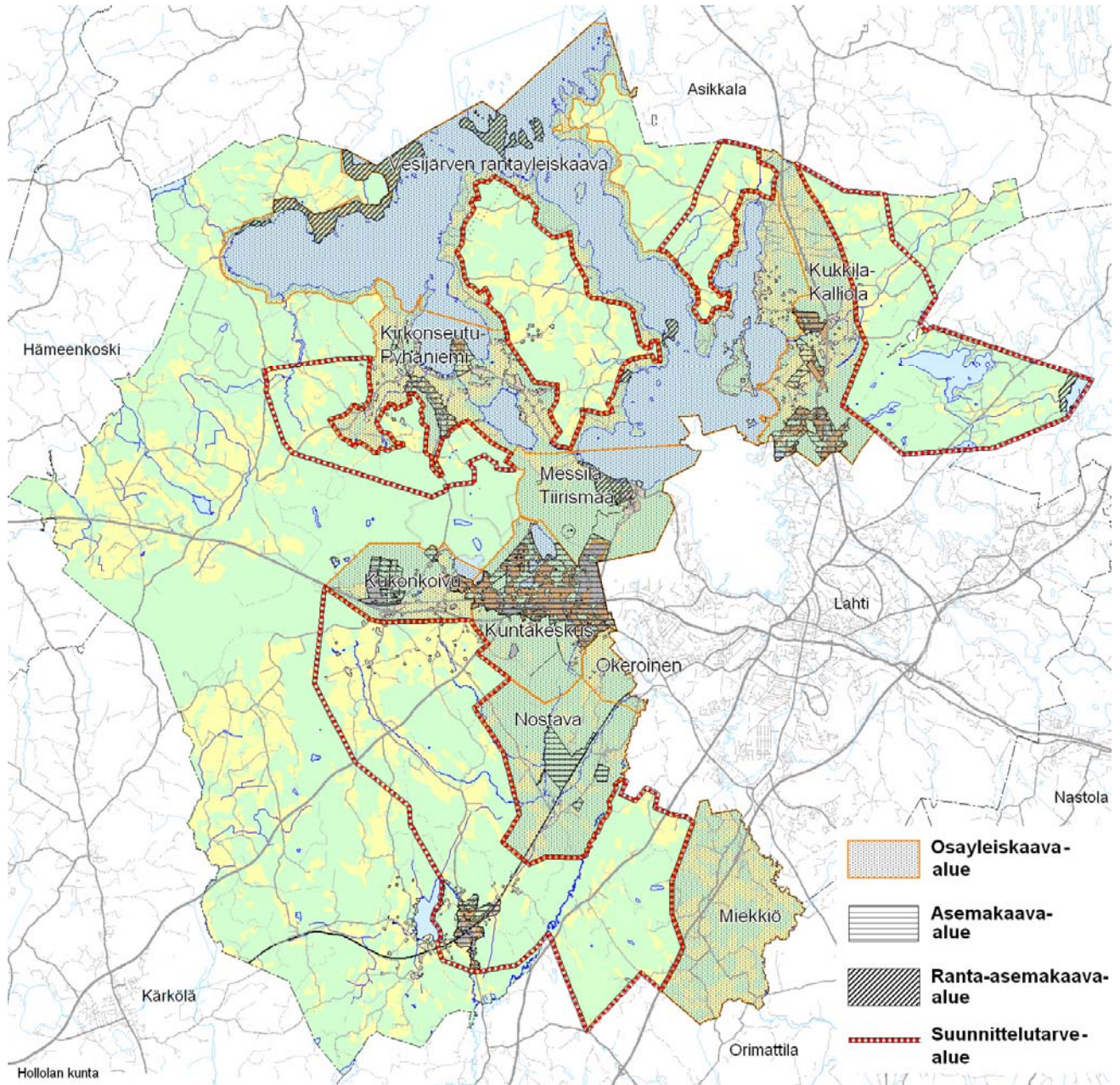
MRL 208 §.

**KÄYTETYT LYHENTEET**

MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus
RakSL	Rakennussuojelulaki
RakMK	Suomen rakentamismääräyskokoelma
RakJ	Rakennusjärjestys
VHL	Vesihuoltolaki
Vnp	Valtioneuvoston päätös

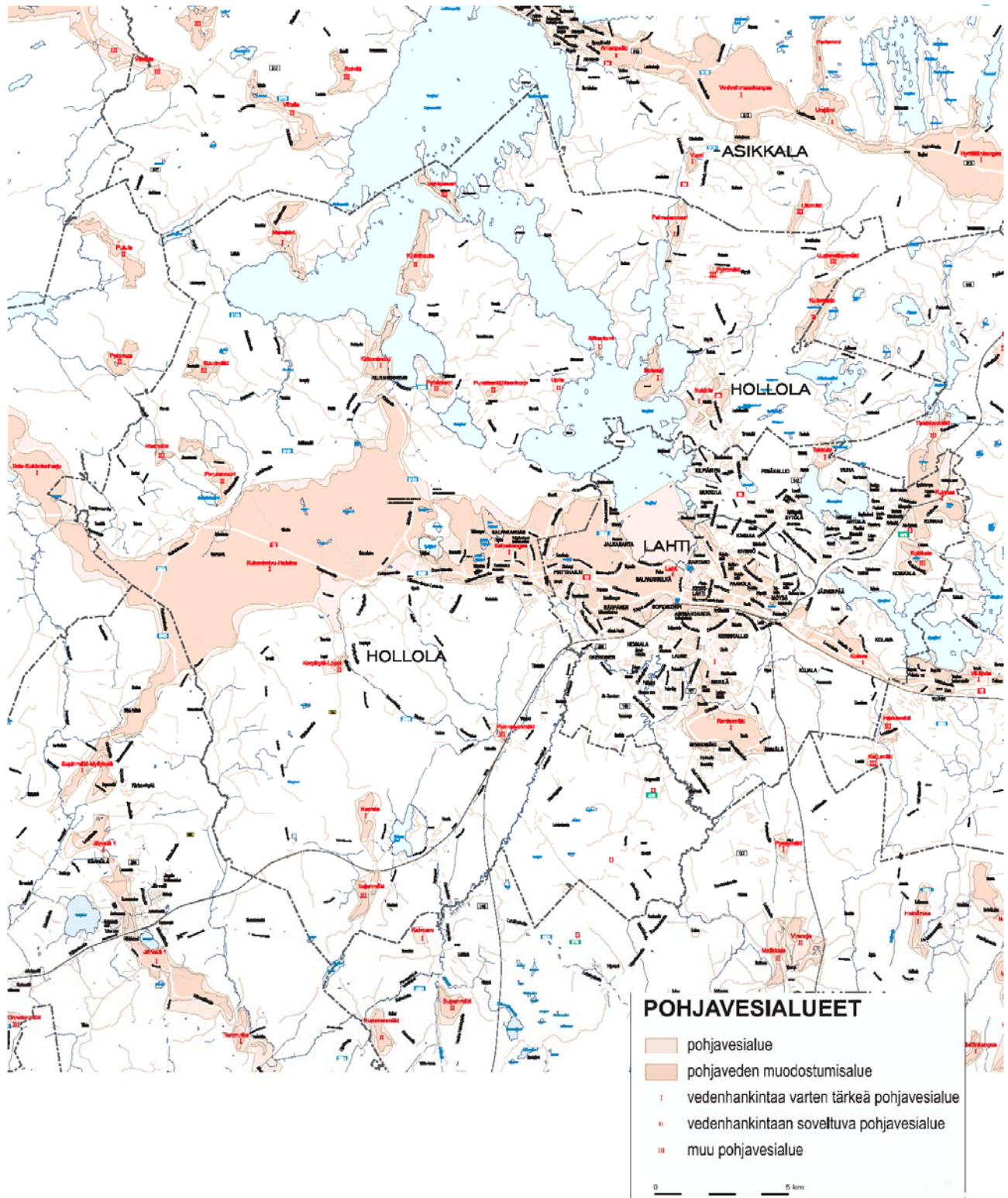
# RAKENNUSJÄRJESTYS 2011

## Suunnittelutarvealueet



# RAKENUSJÄRJESTYS 2011

## Pohjavesialueet



# RAKENUSJÄRJESTYS 2011

## Arvokkaat maisema-alueet

(vihreä vaakarasteri)

