

Rakennusjärjestys

I LUKU YLEISTÄ

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

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 sekä varastointi

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

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta sekä voimassa olevia asemakaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä Suomen Rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

2 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii Hollolan kunnan valvontajaosto, jonka alaisena toimii Hollolan kunnan rakennusvalvonta. Valvontajaoston ja sen alaisten virkahenkilöiden tehtävistä määrätään Hollolan kunnan hallintosäännössä ja rakennusvalvonnan päätösvaltataulukossa.

Soveltamisohje

Valvontajaoston päätösvalta lupa-asioissa: oikaisuvaatimukset, kunnalle 1.4.2016 siirtyneet poikkeamispäätökset

Rakennustarkastajien päätösvalta lupa-asioissa: rakennusluvut, toimenpideluvat, rakennuksen purkamisluvat, tilapäisen rakennuksen rakennusluvut, suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset, maisematyöluvut.

Viittaus

MRL 21 ja 124 §, MRA 4 §, Hollolan kunnan hallintosääntö, rakennusvalvonnan päätösvalta taulukko.

3 § Rakentamistapaohjeet ja määritelmiä

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

Soveltamisohje

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

Viittaus

MRL 124 §.

Lyhenteet, määritelmiä

Käytetyt lyhenteet

MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
RakSL	Rakennussuojelulaki (60/1985, kumottu)
LrakpS	Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010)
RakMk	Suomen Rakentamismääräyskokoelma
VHL	Vesihuoltolaki (119/2001)
VL	Vesilaki (587/2011)
Vnp	Valtioneuvoston päätös
RakJ	Rakennusjärjestys
RKY-alue	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennuspaikka

Tässä rakennusjärjestyksessä käytetään nimitystä rakennuspaikka sekä asemakaavan mukaisesta tontista että tilan, määräalan tai muun vastaavan maa-alueen muodostamasta rakennuspaikasta.

Ranta-alue

Rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva rakentaminen vaatii järjestämistä.

Kerros

Rakennuksen kerros on kokonaan tai pääosin maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääosin maanpinnan alapuolella ja ullakko pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinja ylempänä kerroksen yläpuolella.

Kerrosala

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan lasketuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, myös puolilämpimät tilat

(esim. viherhuone). Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

Vapaa-ajan asunnoissa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ovat asuintilojen lisäksi myös kaikki loma- ja virkistyskäyttöön liittyvät tilat, mm. sauna ja sen oheistilat. Kerrosalaan lasketaan korkeudeltaan yli 160 cm korkeat tilat.

Kokonaisala

Rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten ja kellarin tilat sekä ullakkotilat, jos huonekorkeus on vähintään 160 cm, myös puolilämpimät tilat.

Pohjapinta-ala

Rakennuksen pohjanpinta-alaan lasketaan rakennuksen katetun osan peittämä maa-ala

Aitta tai vierasmaja

Aitta on majoituskäyttöön tarkoitettu pohjaratkaisultaan ja julkisivuaukotukseltaan päärakennuksen apurakennukseksi tarkoitettu rakennus. Rakennusta ei saa varustaa vesi- ja viemärilaitteilla sekä keittiökalustuksella ja varustuksella. Majassa voi olla lämmityslaitte talvikäytön varalta.

Autokatos

Autokatos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka ulkovaipasta on avointa vähintään 30 % jolloin se ei muodosta kerrosalaa eikä kokonaisalaa. Palo-osastointi huomioitava.

Katos

Katos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka ulkovaipasta on avointa vähintään 30 % jolloin se ei muodosta kerrosalaa eikä kokonaisalaa.

Grillikatos / kesäkeittiö

Kevyt rakennelma, jossa on tulisija. Seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %.

Grillikota

Kevyt rakennelma, jossa tulisija.

Huvimaja

Kevyt rakennelma. Huvimajassa ei lämmityslaitetta / hormia.

Vaja

Kevyt rakennelma.

Laituri

Laituri on sijoitettava vähintään viiden (5) metrin etäisyydelle rajapyykistä.

Venekatos

Venekatos on rannan tuntumassa oleva veneen ja venetarvikkeiden säilyttämiseen tarkoitettu katos (avointa väh. 30 %) joka ei muodosta kerrosalaa.

Venevaja

Venevaja on rannan tuntumassa oleva veneen ja venetarvikkeiden säilyttämiseen tarkoitettu rakennus joka muodostaa kerrosalaa.

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealue tarkoittaa aluetta, jonka käyttö edellyttää erityisiä toimenpiteitä kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamista tai vapaa-alueiden järjestämistä tai jolla rakentaminen aiheuttaisi merkittäviä ympäristövaikutuksia

Rakennusluvan myöntämisellä tällaisella alueella on oltava erityiset edellytykset (MRL 16 ja 137 §, MRA 72 §).

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	
1) Rakennelma tai talousrakennus	
- saunarakennus tai muu tulisijallinen talousrakennus	R
- talousrakennus 10 - 30 m ² , erillinen (ranta- ja asemakaava-alueet)	I
- talousrakennus 10 - 50 m ² , erillinen (muut alueet)	I
- talousrakennus, leikkimökki tai muu vastaava rakennelma (alle 10 m ²). Kiinteistöllä em. rakennelmia enintään kaksi (2) kpl asema- ja osayleiskaava-alueilla	E
- grillikota / -katos	I
- autokatos / osastointivaatimus	T
- autokatos / ei osastointivaatimusta	I
- yli 10 m ² katokset yleensä (terassikatokset, polttopuukatokset, yms.)	I
- jätekatos (yli 4 m ²) sekä julkiset jätepisteet	T
- kylpypalju, uima-allas	E
- 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 * porakaivon etäisyys väh. 10.0 m kiinteistön rajasta * keruupiirin etäisyys väh. 1.5 m kiinteistön rajasta	I
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)	
- urheilupaikka	I
- kokoontumispaikka	I
- asuntovaunualue tai vastaava	T
- katsomo	I
- yleisöteltta tai vastaava (jos paikallaan yli 2 viikkoa)	I
3) Liikuteltava laite (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. (KHO:n päätös 12.11.2009/2791, 2009:91)	R
4) Erillislaitte (rakentaminen)	
- puhelin- tai radioantennimasto ja niiden tukiasema	T
- radioamatöörimasto	I
- piippu (piipunosa yli 10 m)	I
- varastointisäiliö -siilo (maanpäällinen osa yli 10 m ³)	T
- 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
5) Vesirajalaitte (Suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitava Vesilain 27.5.2011/587 määräykset)	
- Laituri pinta-alaltaan yli 30 m ² tai vesipituus yli 15 m. Laituri sijoitettava vähintään viiden (5) metrin etäisyydelle rajapyykistä	I
- venekatos, venevaja <30 m ²	I
- venevaja >30 m ²	R
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	I
6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)	
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue (yli 1000 m ²)	I
7) Julkisivutoimenpide	
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	I
- kattomuodon muuttaminen, savuhormin rakentaminen	R
- katteen tai sen värityksen olennainen muuttaminen	I
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen olennainen muuttaminen	I
- katukuvaan vaikuttavan markiisin, aurinkokennojen, ilmalämpöpumpun asentaminen	I
- ikkunajaon olennainen muuttaminen	I

8) Mainostoimenpide	
- muun kuin Maantielaisissa 23.6.2005/503 säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa (ulkomitat yli 150 x 50 cm)	I
- ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asentaminen (mainosten osuus julkisivupinnasta yli puolet)	I
9) Aitaaminen (rakentaminen)	
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri asemakaava-alueella	I
- kiinteä aita tai tien reunusmuuri asemakaava-alueen ulkopuolella	E
10) Kaupunkikuvajärjestely	
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	I
- melueste	I
- piha-alueen / ajoneuvoliittymän uudelleen järjestelyt asemakaava-alueilla	I
11) Huoneistojärjestely	
- asuinhuoneistojen yhdistäminen tai huoneiston jakaminen	R

Soveltamisohje

Taloussrakennuksia ovat mm. sauna, autotalli, varasto, aitta, maatalouden taloussrakennukset. Taulukossa esitettyä pinta-alaa suuremmalle taloussrakennukselle on haettava rakennuslupa. Taloussrakennuksen ja autokatoksen ilmoitukseen asemakaava-alueelle tapahtuvasta rakentamisesta tulee liittää selvitys naapurin kuulemisesta.

Rakennusta, rakennelmaa, kylpypaljua, uima-allasta, jne ei saa haja-asutusalueella rakentaa tai sijoittaa viittä (5) metriä lähemmäksi naapurikiinteistön rajaa ilman naapurin kirjallista suostumusta. Asemakaava-alueilla vastaava vähimmäisetäisyys on neljä (4) metriä. Edellä mainittuja vähimmäisetäisyyksiä tulee noudattaa vaikka hanke ei olisi lupamenettelyn piirissä.

Grillikodan, -katoksen ja tulisijallisen kylpypaljun hormin etäisyyden rakennuksista tulee olla vähintään neljä (4) metriä.

Huoneiston sisällä tapahtuvalle tilojen muutokselle on haettava rakennuslupa, jos muutoksella on vaikutusta terveellisyteen tai turvallisuuteen tai tilojen käyttötarkoitus muuttuu. Tällaisia muutoksia ovat mm. tulisijan ja tai hormin, 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 m²) ja vähimmäisikkuna-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 30 %. 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 m² varastoista.

Erillistä autosuojaa ei tarvitse palo-osastoida, kun sen etäisyys saman kiinteistön rakennuksista on vähintään kahdeksan (8) metriä, enintään 60 m² 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, 126 a ja 129 §, MRA 57, 61 §, 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.

Rakentamisessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Rakennettaessa RKY-alueille tulee kiinnittää erityistä huomiota vallitsevaan rakennuskantaan sekä maisemaan ja maaston muotoon.

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.**

Yliyksistä 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 korkeussemiin. Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle.

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

Hollolan suurimpien (A= yli 1km²) järvien alin rakentamiskorkeus (N2000+m) valtion ympäristöhallinnon laatiman taulukon mukaan.

Järvi	Peruskartta- korkeus	Alin suositeltava rakentamiskorkeus
Arkiomaanjärvi	106,8	108,20
Hahmajärvi	90,6	91,90
Kivijärvi	99,8	101,50
Kutajärvi	82,0	83,35
Pääjärvi	102,90	104,60
Vesijärvi	81,45	83,05

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.

Huom.! 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 ryömintätilaisessa rakennuksessa perusmuurin/pilarin yläpinta.

Viittaus

MRL 135 §, 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

MRL 126 a §, Järjestyslaki 612/2003.

10 § Osoitenumero

Kiinteistön ja sille rakennetun rakennuksen osoitenumeroinnin on oltava paikoilleen asennettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa. Rakennuksessa olevan osoitenumeron on oltava helposti nähtävillä ja valaistu.

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 myös kiinteistölle johtavan ajoväylän risteykseen.

Viittaus

MRA 84 §.

11 § Rakennuksen ja rakennetun ympäristön hoito ja valvonta sekä varastointi

Rakennus ympäristöineen ja rakennettu ympäristö on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Tämän toteuttamiseksi rakennusvalvontaviranomainen tai rakennus-

tarkastaja voi havaitessaan puutteita antaa kirjallisen kehotuksen ympäristön tai rakennuksen siistimiseksi ja korjaamiseksi.

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

Tonttia ja muuta aluetta ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä häiritsevään autojen, koneiden, laitteiden, veneiden ja muiden vastaavien tavaroiden varastointiin tai kaupunkikuvaa häiritsevään ulkosäilytykseen.

Soveltamisohje

Ympäristökuvaltaan arvokkaita alueita ovat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja –maisemat kuten esim. kirkonseutu sekä Pyhäniemen ja Voistian kartanot ympäristöineen, Hankalankosken pellavaloukku, Kurjalan kartano ja Kurjalan kulttuurimaisema.

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 m² asuntoa kohti. Istutuksilla tulee erotella rakennukset, paikoitusalueet, oleskelualueet ja muut toiminnot toisistaan. Leikkivarusteet on rakennettava turvallisiksi ja niiden tulee täyttää standardien vaatimukset.

Istutettavaksi asemakaavassa määrätylle tontin osalle on istutettava / säilytettävä puita ja pensaita.

Asemakaava-alueen uudisrakennuksen rakennusluvan 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 §

13 § Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeus- asemiin. 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 pintavedet 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. Tontin rajoille on muotoiltava painanne ja tarvittaessa kaivettava avo-oja ulkopuolisten valumavesien poisjohtamiseksi.

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

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

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

Sade- ja pintavesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon.

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 esteetön näkemä molempiin suuntiin. Liittymän ja tontille johtavan kulkutien rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa tontin omistaja / haltija kadun reunasta alkaen.

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.

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 §, Laki palo- ja pelastustoimesta 379/2011, 11 §, Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 669/1978

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.

Tonttien välisen aidan korkeus maasta mitattuna enintään 2,0 m (näkösuoja).

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

Tontin rajan ylittävän kasvuston poistamisesta säännellään naapuruussuhdelain 8 §:ssä (Laki eräistä naapuruussuhteista, 26/1920).

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 rakennusvalvontaviranomainen.

Viittaus

MRL 126 a §, MRA 82 §.

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 m², jos rakennus voidaan liittää kunnallistekniikkaan pinta-ala vähintään 2 000 m².

Uuden muodostettavan 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.

Päaelinkeinon 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.

Jo muodostuneella rakennuspaikalla ja / tai siihen liitetyillä alueilla, jolla pidetään hevosia, tulee olla tarkoitukseen riittävän suuri. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja / tai laitumet (esim. vuokralaidun). Ulkoilualueet tulee muutoinkin rakentaa asianmukaisesti.

Kiinteistöillä joilla pidetään kotieläimiä tulee huomioida mm. asianmukainen lannankäsittely (ns. nitraattiasetus 1250/2014).

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.

Rakennuksen etäisyys toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen harjakorkeus, kuitenkin vähintään viisi (5) metriä.

Rakennusta ei saa ilman naapurin suostumusta tai erityistä syytä rakentaa viittä metriä rajasta ja kymmentä metriä lähemmäs naapurin rakennusta.

Palovaarallista rakennusta (esim. savusauna, viljan kuivaamo, lämpökeskus) ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

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

Yleisen tieverkon vaikutusalueella uusille tieliittymille ja liittymien käytön muutoksille on haettava ELY- keskuksen lupa. Tienpitäjää (Ely-keskus) tulee kuulla rajanaapurina.

Hälvälän ampuratojen melu tulee huomioida lähistölle muodostettavien uusien rakennuspaikkojen osalta.

Viittaus

MRL 16, 72, 125 ja 137 §, MRA 57 §, Maantielaki 503/2005, RakJ 21 §, Hollolan kunnan ympäristönsuojelumääräykset

Hollolan kunnan maapoliittinen ohjelma

18 § Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksi- tai kaksiasuntoisen, enintään kaksi (2) kerroksisen rakennuksen.

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 valvontajaosto tai jostösäännössä määrätty viranomainen 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 oikeusvaikutteista yleiskaavaa, rakennusvalvontaviranomainen arvioi rantavyöhykkeen ulkopuolisen ”hajarakennusoikeuden” kantatilatarkastelulla ensimmäisestä rakennuslain voimaantulosta 1.7.1959 alkaen siten, että mitoituksen lähtökohtana on lain voimaan tullessa ollut kantatilan koko seuraavan taulukon mukaisesti.

Kiinteistön pinta-ala	Rak.paikk. lukumäärä
väh. 1 ha*	1 rp.
väh. 5 ha	2 rp.
väh. 12 ha	3 rp.
väh. 20 ha	4 rp.
väh. 30 ha	5 rp.
väh. 50 ha	6 rp.

6+ rakennuspaikat / +20 ha

*Poikkeuksen voi muodostaa ennen ensimmäisen rakennuslain voimaantuloa rekisteröity kiinteistö tai erikseen rakennuspaikaksi lohkottu väh. 5 000 m² suuruisen alue edellytyksellä, että se täyttää muut rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset.

Laskennallisen tarkastelun lisäksi rakennuspaikan tulee täyttää muut rakentamisen edellytykset.

Soveltamisohje

Valtakunnallisesti sekä maakunnallisesti arvokkaiden peltomaisemien osalta määräytyvät 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 harjoittamisen kannalta tarpeellisia asuinrakennuksia, maatilamatkailua palvelevia rakennuksia ja talousrakennuksia.

Viittaus

MRL 136 §

20 § Rakentaminen ranta-alueilla

Ranta-alueilla sallitaan rakennuspaikalle rakennettavaksi enintään yksi (1) yksi-asuntoinen päärakennus sekä yksi (1) kerrosaltaan enintään 25 m² suuruinen vierasmaja ja sauna- sekä talousrakennuksia. Rakennusten lukumäärä enintään viisi (5).

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

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä, enimmäiskoko porrastettuna seuraavasti:

- 20 m	120 k-m ²
- 30 m	140 k-m ²
- 50 m	180 k-m ²
- 80 m	ei rajoitusta

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja katetun osan pohjapinta-ala enintään 40 m², etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä. Etäisyys mitataan lähimpään katettuun rakennuksen osaan.

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.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Venevajaan ei saada rakentaa muita tiloja. Venevajan koko kerrosaltaan saa olla korkeintaan 40m². Venevaja lasketaan rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan.

Alle yhden (1) hehtaarin suuruisille saarille ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa.

Vesijärven rantayleiskaavassa (A, A-2, AM, RA ja RA-2 alueet) mainittu vastaava rakennus tarkoittaa rakennusta jonka kerrosala, käyttötarkoitus, mittasuhteet ja kattomuoto ovat samat kuin alkuperäisellä rakennuksella.

Soveltamisohje

Ranta-alueella tarkoitetaan tässä tapauksessa vesistön rannalla sijaitsevaa omarantaista 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.

Vierasranta ei saa tunnusmerkeiltään vastata lomarakennusta (wc-, 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 liikenneväyliä:

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)

Maantien suoja-alueelle rakentaminen edellyttää tienpitoviranomaisen myönteistä poikkeamislupapäätöstä. Suoja-alue ulottuu moottoritieillä 50 m:n, valta- ja kantatieillä pääsääntöisesti 30 m:n ja alemmalla tieverkolla yleensä 20 m:n päähän ajoradan keskiviivasta. Yksityistiellä etäisyys on vähintään 12 metriä tien keskilinjasta

Soveltamisohje

Erityisestä syytä rakennus voidaan sijoittaa määrättyä etäisyyttä lähemmäs tien keskiviivaa. Poikkeaminen edellyttää maanteillä tienpitoviranomaisen (ELY- keskuksen) puoltavaa lausuntoa ja poikkeamislupapäätöstä ja yksityisillä teillä tielautakunnan lupaa.

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

Viittaus

Valtioneuvoston päätös 993/92 melun ohjearvoista

Maantielaki 503/2005, Laki yksityisistä teistä 358/1962

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

Valvontajaosto 24.8.2016

Kunnanhallitus 3.10.2016

Kunnanvaltuusto 7.11.2016

Voimaantulo 1.1.2017

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 määriteltävä käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus ja vaihdettavuus ovat erityisen tärkeitä kuluissa rakennusosissa ja mikäli rakentamisessa käytetään lyhytikäisiä materiaaleja. Tilapäisten rakennusten rakenteiden ja rakennusosien suunnittelussa on otettava huomioon uusiokäyttö.

Viittaus

MRL 1, 12, 117, 117 a – i, 131 ja 152 §, MRA 55 §.

24 § Materiaalivalinnat

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, 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. Suositeltavana lämmitysmuotona uusiutuvaa energiaa.

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

Viittaus

MRL 117, 117 a – i 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 tyyllillisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

Kaavassa tai nykyisen lain rakennusperinnön suojelemisesta 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 laissa asbestipurkutyöstä ja asetuksessa asbestityön turvallisuudesta. Erityistä varovaisuutta on noudatettava myös homevaurioiden korjaustöissä.

Viittaus

MRL 166 §, RakSL 16 §, laki 684/2015 asbestipurkutyöstä, asetus 798/2015 asbestityön turvallisuudesta

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 646/2011, asetus jätteistä 179/2012, Vnp 295/1997 rakennusjätteistä, Vnp 205/2009 rakennustyön turvallisuudesta.

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 §, MRA 47 §

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

Viittaus

MRL 126 §, MRA 47 §, 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 § ja 168 §, MRA 47 §. Järjestyslaki 612/2003.

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 §, Ympäristöministeriön ohje YM5/601/2015 rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta.

31 § Katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen

Rakennustarkastaja, teknisen toimialan suostumuksella voi myöntää hakemuksesta luvan määräajaksi 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 Päijät-Hämeen jätelautakunnan alueen jätehuoltomääräyksissä.

Viittaus

MRL 157 §, jätelaki 646/2011, asetus jätteistä 179/2012, Päijät-Hämeen jätelautakunnan alueen jätehuoltomääräykset

VIII LUKU VESI- JA JÄTEHUOLTO, MAAPERÄ JA POHJAVEDET

35 § Vesihuolto ja jätevesien johtaminen

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää hakemuksesta kiinteistölle vapautuksen vesihuoltolain 10 §:ssä tarkoitetusta liittämismuutoksesta vesihuoltolain 11 § mukaisin perustein.

Ennen rakennuslupan 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 209/2011 (jätevesiasetus) ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten edellyttämällä tavalla.

Kiinteistölle rakennettavan jätevesien käsittelyjärjestelmän tulee perustua pätevän suunnittelijan laatimaan ja jätevesiasetuksen mukaiseen suunnitelmaan, joka on esitettävä rakennuslupaa haettaessa. Suunnitelma hyväksytään rakennuslupa (toimenpidelupa) käsittelyn yhteydessä.

Jätevesijärjestelmän saostus- ja umpisäiliöiden jätteet saa luovuttaa vain asianmukaiset luvat omaavalle jätteen vastaanottajalle. Säiliöt on tyhjennettävä kiinteistön jätevesijärjestelmän käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisesti, kuitenkin vähintään kerran vuodessa.

Soveltamisohje

Kunnassa on hyväksytty seudullinen pohjaveden suojelusuunnitelma vuosille 2012-2021.

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 §, Vesihuoltolaki 119/2001, Valtioneuvoston asetus 209/2011 talousjätevesien käsittelystä

36 § Tonttien jätehuolto

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

Soveltamisohje

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

Viittaus

MRL 157 §, MRA 56 §, Päijät-Hämeen jätelautakunnan alueen jätehuoltomääräykset

37 § Maaperä ja pohjavedet

Tehtäessä rakennustöitä luokitellulla pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ja hallitsemattoman purkautumisen estämiseen. Pohjaveden pinnan ja kaivutason välille on jätettävä vähintään kahden metrin suojakerros.

Rakennusluvan hakijan on tarvittaessa selvitettävä 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 öljylämmityssäiliö / polttonestesäiliö putkistoineen on poistettava maaperästä kokonaan myös muualla kuin 1. ja 2. luokan pohjavesialueilla vuoden kuluessa ja puhdistutettava 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 valvoo, 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/m³. Uusi rakennus tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylittäisi arvoa 200 Bq/m³. Radonpitoisuudella tarkoitetaan radonpitoisuuden vuosikeskiarvoa, joka on mitattu tai mittauksen perusteella määritetty radonpitoisuuden keskiarvo vuoden pituisena yhtäjaksoisena aikana. Radonin ennaltaehkäisevät toimenpiteet esitetään rakennesuunnitelmissa ja ilmanvaihtosuunnitelmissa.

Ilmanvaihtojärjestelmien rakentamisesta on määräyksiä Suomen Rakentamismääräyskokoelman (RakMk) osassa D2.

Vesi- ja viemärijärjestelmien rakentamisesta on määräyksiä Suomen Rakentamismääräyskokoelman (RakMk) osassa D1.

Viittaus

MRL 131 §, Ympäristöministeriön asetus 12.3.2015 rakentamista koskevista suunnitelmista, RakMk D1 ja D2, Sosiaali- ja terveysministeriön päätös asuntojen huoneilman radonpitoisuuden enimmäisarvoista 944/1992, Säteilyasetus 1512/1991, Hollolan kunnan ympäristönsuojelumääräykset.

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 vesikatkon leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

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

Kasvitarharakennusta (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan kerrosala, mihin ei lasketa kasvihuoneita, saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta (koskee kaavoja, jossa asiaa ei ole määritelty).

Viittaus

MRA 58 §.

39 § Rakennuspaikkojen / tonttien pinta-ala

Asemakaava-alueilla, joilla on ohjeellinen tonttijako ja rakennusoikeus on tehokkuusluvuna (e) eikä kaavakarttaan ole merkitty sitovaa rakennus-alaa, uusille rakennuspaikoille / tonteille saa rakentaa asuntoja siten, että vähintään yksi asunto / rakennuspaikka ja enintään 1 asunto / 250 k-m² kohti.

Soveltamisohje

Kiinteistöjen pinta-alat 2500 m² ja 2200 m². Kaavamääräys AO (pientalot). Rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e = 0.20$. Rakennusoikeus siten $4700 \text{ m}^2 * 0.20 = 940 \text{ m}^2$. Asuntoja kiinteistöjen alueelle $940 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2/\text{as.} = 3.76 \text{ as.} \Rightarrow 3 \text{ asuntoa (omakotitaloa)}$.

X LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

40 § Poikkeusten myöntäminen

Rakennustarkastaja hallintosäännön ja rakennusvalvonnan päätösvaltataulukon mukaisesti voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä kaavoitusyksikön suostumuksella.

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

Soveltamisohje

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

Viittaus

Hollolan kunnan hallintosääntö, rakennusvalvonnan päätösvaltataulukko

41 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

42 § Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2017 ja sillä kumotaan Hollolan kunnan 1.6.2011 voimaan tullut ja Hämeenkosken kunnan 1.8.2012 voimaan tullut rakennusjärjestys.

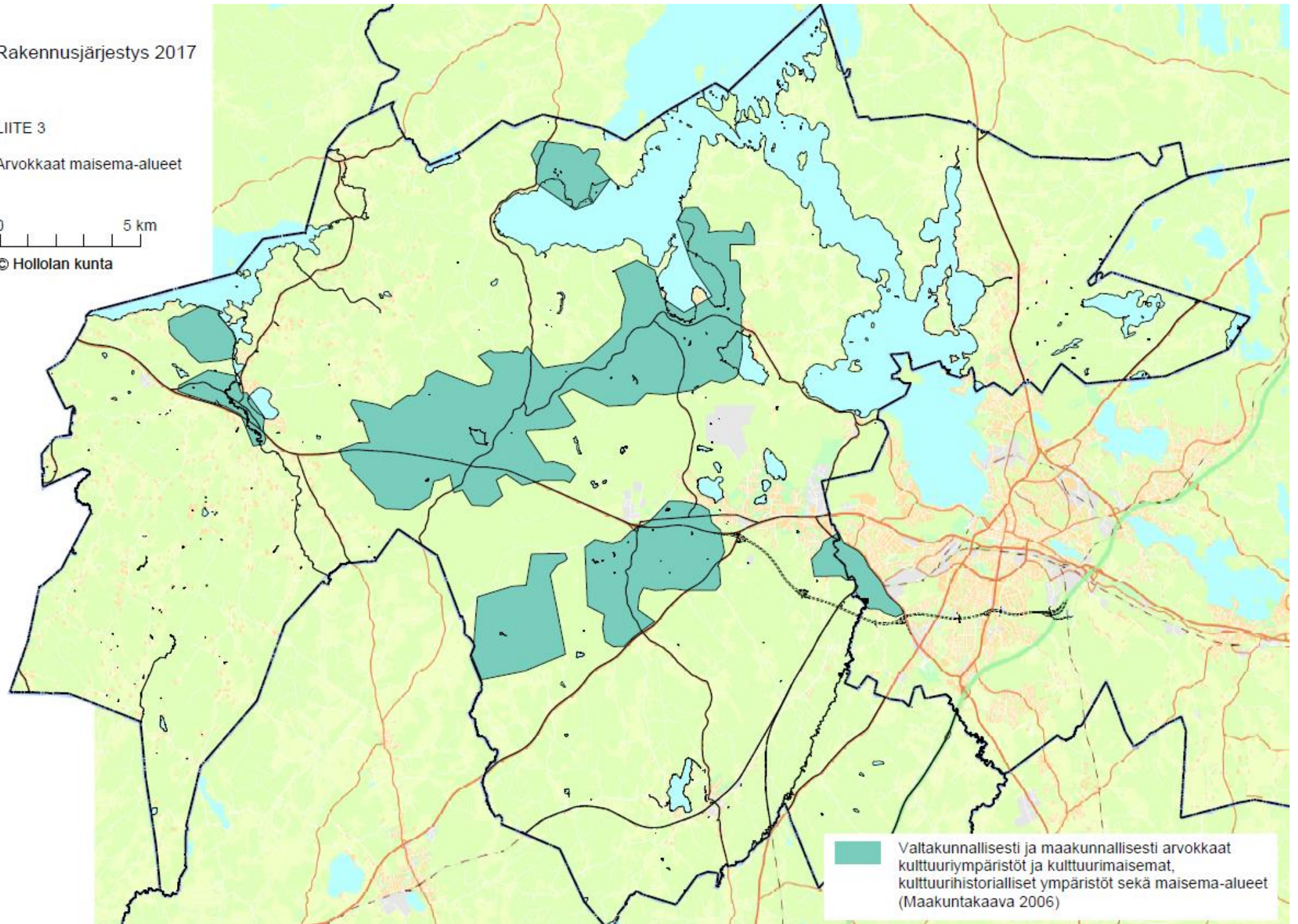
Rakennusjärjestys 2017

LIITE 3

Arvokkaat maisema-alueet

0 5 km

© Hollolan kunta



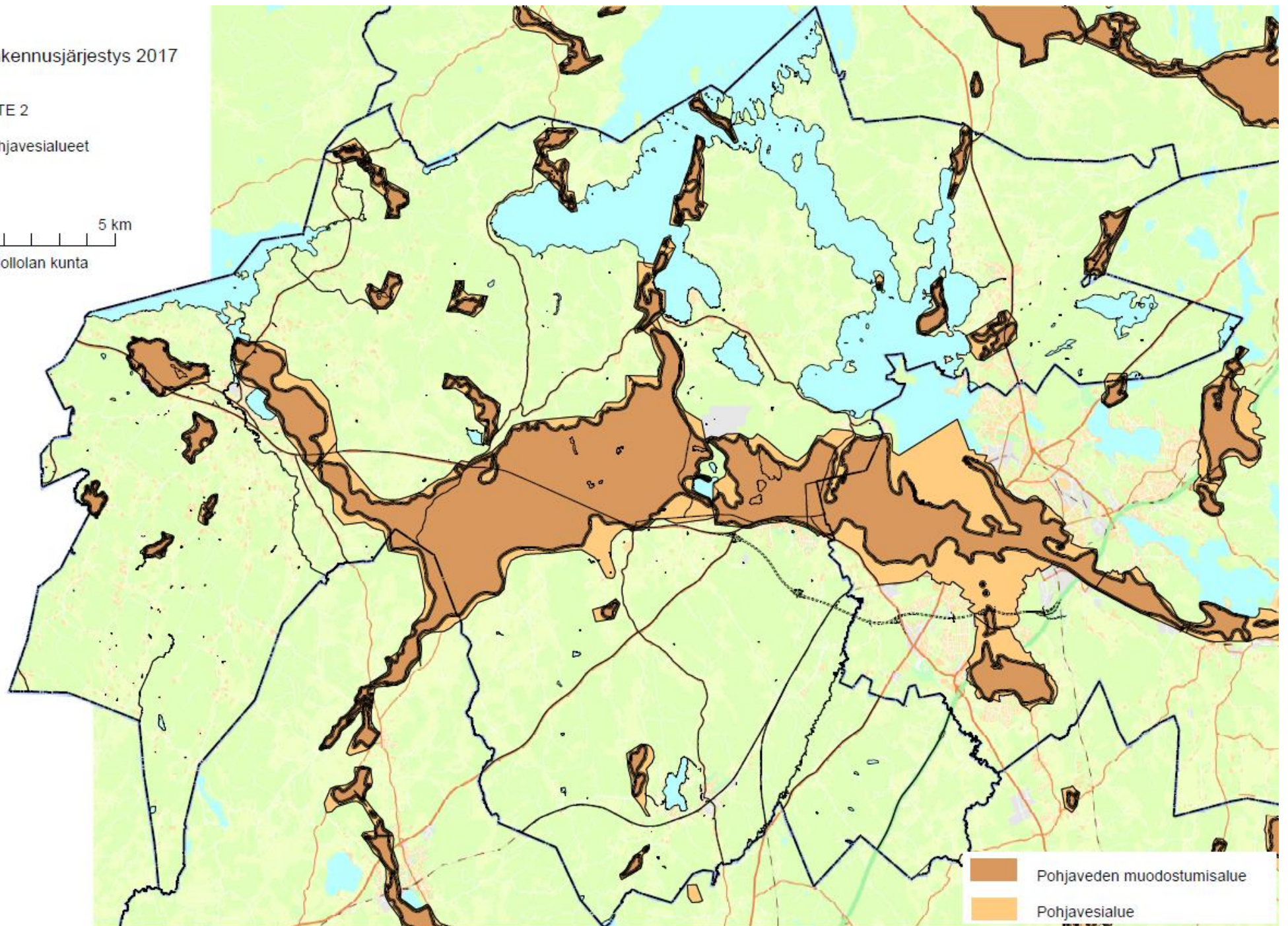
Rakennusjärjestys 2017

LIITE 2

Pohjavesialueet

0 5 km

© Hollolan kunta



Rakennusjärjestys 2017

LIITE 1

Suunnittelutarvealueet

0 5 km

© Hollolan kunta

