LOHJAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS 2027

EHDOTUSVAIHE 6.19

versio 7.10.2026

Sisällysluettelo

I LUKU YLEISTÄ 5
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä 5
2 § Rakennusvalvontaviranomainen 5
3 § Vanhat rakennusjärjestykset 5
4 § Rakentamistapaohjeet 5
5 § Rakennuspaikan omistajan ja haltijan asema 5
6 § Määritelmiä 6
II LUKU RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN YLEISMÄÄRÄYKSET 6
7 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla 6
8 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet, markiisit sekä tekniset laitteet julkisivussa 6
9 § Tontin ja rakennuksen valaistus 6
10 § Tontin ja rakennuksen osoitemerkinnät 6
11 § Huoneistojärjestelyjen ja toimitilojen muutokset 7
III LUKU PIHAMAA JA TONTTI 7
12 § Pihamaan rakentaminen 7
13 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen 8
14 § Tontin liikenne- ja pysäköintijärjestely ja pelastustiet 8
15 § Tontin ajoneuvoliittymä 9
16 § Aidat ja istutukset 9
IV LUKU RAKENNUSTEN, LAITTEIDEN JA RAKENNUSKOHTEIDEN RAKENTAMINEN 10
17 § Yleiset määräykset 10
17.1 § Rannan suojavyöhyke 11
17.2 § Etäisyydet ja sijoitus 11
17.3 § Sijoitus ranta-alueella 11
17.4 § Alin suositeltava rakennuskorkeus 12
17.5 § Muut määräykset 12
17.6 § Rakennetun ympäristön kunnossapito 13
18 § Rakentamislailla (RakL 42§) luvanhausta vapautettujen vähäisen rakennuskohteiden rakentaminen 13
19 § Rakentamislailla (RakL 42§) luvanhausta vapautetut rakennukset sekä isot rakennuskohteet 13
20 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta kaikilla rakennuspaikoilla 14
21 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta asuinpientalotontilla 15
22 § Tapahtumien järjestäminen 16
23 § Kasvutunnelit koko 30 m2 tai enemmän 16

V LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA....16
24 § Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle....16
25 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset....16
25 a § Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseen asumiseen....17
26 § Rakentamisen määrä asemakaava-alueen ulkopuolella....17
26.1 § Kuivanmaan vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka....17
26.2 § Ranta-alueen vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka....18
26.3 § Maatilan talouskeskuksen rakennuspaikka....18
26.4 § Asemakaava-alueiden ulkopuolisilla muilla kiinteistöillä....18
27 § Rakentamisen määrä vapaa-ajan asuinrakennuspaikalle....18
28 § Rakentaminen kellariin ja ullakolle....18
29 § Rakennuksen etäisyys liikennealueesta, tiestä ja sähköjohdoista....19
30 § Eläinsuojat....19
31 § Suunnittelutarvealueet....20
32 § Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin....20
VI LUKU RAKENNUKSEN ELINKAARI....20
33 § Rakennuksen käyttöikä....20
34 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen....21
35 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen....21
VII LUKU JULKINEN KAUPUNKITILA....22
36 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet....22
37 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet ja laitteet....22
38 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet....23
39 § Rannat ja laiturit....23
VIII LUKU TYÖMAAT....23
40 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen....23
41 § Työmaasuunnitelma....23
42 § Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen....23
43 § Väliaikaiset työmaarakennukset....23
44 § Katu- ja muun yleisen alueen kaivutyölupa sekä yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen....23
45 § Rakennushankkeesta tiedottaminen....24
46 § Työskentelyaika....24
47 § Pölyn leviämisen estäminen....24
48 § Työmaan jätehuolto....24
49 § Työmaan purkaminen ja siistiminen....24
IX LUKU YMPÄRISTÖ JA TERVEYS....24
50 § Tonttien jätehuolto....24

51 § Kiinteistön puiden kunnon valvonta 25
52 § Vesihuolto 25
53 § Pohjavesialueet....26
54 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen rakentamisessa....26
55 § Energiahuolto, talotekniikka, maalämpö ja tuulivoima 26
56 § Natura 2000 -alueet ja muut luonnonsuojelullisesti tärkeät alueet....28
57 § Muinaisjäännökset 28
58 § Pilaantuneen maaperän ja maaperän haitallisten yhdisteiden huomioon ottaminen rakentamisessa....28
59 § Haitalliset yhdisteet 28
60 § Melun ja tärinän torjunta 28
61 § Maanalainen rakentaminen....29
X LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ....29
62 § Poikkeaminen 29
63 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo 29

LOHJAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS 2027
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen xxxxxxx
Rakennusjärjestystä 2027 noudatetaan 1.1.2027 alkaen

I LUKU YLEISTÄ

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä sovelletaan kaikkien pykälien osalta myös sellaisiin ennen 1.1.2027 voimaan tulleisiin kaavoihin, joista kyseiset määräykset puuttuvat.

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

> **Rakentamislaki 17.4 § Rakennusjärjestys**
>
> Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakentamista kunnissa ohjaavat Rakentamislaki sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä kuten esimerkiksi Suomen rakentamismääräyskokoelma. Lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä (esim. rakennusoikeuden määrä, etäisyysvaatimukset), jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai ranta-asemakaavassa ei ole asiasta toisin määrätty.

2 § Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.

3 § Vanhat rakennusjärjestykset

Aikaisemmin kumotuista rakennusjärjestyksistä jäävät voimaan vanhoja kaava-alueita koskevat lisämääräykset. Lisämääräykset koskevat niitä vanhoja rakennuskaavoja, joista kyseiset tiedot puuttuvat. Lisämääräykset ovat liitteenä (LIITE 1) rakennusjärjestyksen lopussa.

4 § Rakentamistapaohjeet

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapamääräykset ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

5 § Rakennuspaikan omistajan ja haltijan asema

Rakennuspaikan omistajan ja haltijan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta.

6 § Määritelmiä

Rakentamislaki 2 § Määritelmät

4) *rakennuskohteella* rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

5) *rakennuksella* erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

RakL HE Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Muut rakennusjärjestyksessä käytetyt määritelmät LIITE 2

II LUKU RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN YLEISMÄÄRÄYKSET

7 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

8 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet, markiisit sekä tekniset laitteet julkisivussa

Laiteet on kiinnitettävä tukevasti. Ne ei saa haitata julkisen kaupunkitilan käyttöä, häiritä huomattavasti tai muodostaa liikkumis- tai toimimisestettä. Laitteiden muodon, värityksen ja rakenteen on sovelluttava kaupunkikuvaan, rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkinäiset on korjattava tai poistettava välittömästi. Laitteiden tulee olla häiriötä aiheuttamattomia (esim. välke ja ääni).

9 § Tontin ja rakennuksen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja/ tai haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita. Valaisinten tulee olla malliltaan ja asennuksiltaan sellaisia, ettei niistä suuntaudu tai heijastu valoa yli naapurien kattolinjojen. Ne eivät saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä.

10 § Tontin ja rakennuksen osoitemerkinnät

Rakennetun tontin omistaja tai haltija on velvollinen asettamaan kaupungin vahvistaman osoitenumeron siten, että se on osoitteen mukaiselta liikenneväylältä selkeästi havaittavissa myös pimeään aikaan. Asemakaava-alueella osoitenumeron ja porrastunnisteen on oltava valaistu.

Mikäli rakennus ei ole kadun tai tien välittömässä läheisyydessä, on osoitenumero asetettava näkyvään paikkaan kiinteistön liittymään n. 1,5 metrin korkeudelle maasta (esim. portti, aita tai erillinen tolppa). Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle. Hyväksyttävä osoitenumerot ovat mustia, (korkeus vähintään 10 cm) valkoisella heijastavalla pohjalla (korkeus vähintään 15 cm).

Jos rakennuksessa on useampia porrashuoneita, on ne merkittävä isoin kirjaimin. Lupa-asiakirjoissa vahvistetut huoneistotunnisteet tulee myös merkitä. Kerrostalojen jokaiseen porrashuoneeseen ja yleisien rakennusten sisääntuloaulaan on kiinnitettävä talonturvaohje, josta ilmenee kiinteistön pelastustiet, rakennuksen pelkistetty pohjakuva paloturvallisuusjärjestelyineen ja -laitteineen sekä kellarin sammutusreitti.

Jos tontilla on vaikeasti havaittavissa olevia rakennuksia, on näkyvälle paikalle ajoliittymän läheisyyteen asetettava lisäksi opastaulu. Siihen merkitään tontin/ rakennuspaikan osoite ja omistaja/ haltija, rakennukset, rakennus-, porras- ja huoneistotunnisteet, väestönsuojan sijainti ja pelastustie.

11 § Huoneistojärjestelyjen ja toimitilojen muutokset

Asuin-, majoitus- ja liikehuoneistojen sekä toimitilojen jakaminen ja yhdistäminen vaatii aina rakentamisluvan.

III LUKU PIHAMAA JA TONTTI

12 § Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla turvallinen, käyttökelpoinen ja viihtyisä (RakL 142 §). Rakentamisessa on otettava huomioon kortteleittain / tai osa-alueittain kaupunkikuvan yhtenäisyys ja yleisilme.

Rakennuksen rakentamisen, siihen verrattavan rakentamisen, rakennuksen laajentamisen ja sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava esimerkiksi jäsentämällä autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia, vähentämällä liikkumisesteitä tai rakentamalla pihamaan käyttökelpoisuutta parantavia rakennuskohteita. Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon asukkaiden lisäksi rajanaapurit. Asemakaava-alueilla pihamaajärjestelyjen muutos vaatii rakentamisluvan.

Jos kysymyksessä on kaavassa suojeltu tai muutoin arvokkaaksi arvioitu alue, hankkeeseen ryhtyvän on oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista.

Lumi on varastoitava omalla kiinteistöllä siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille, tai se on toimitettava luvalliselle lumenkaatopaikalle. Lunta ei saa varastoida pelastustielle tai pelastustien nostopaikoille.

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten.

Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset sekä kompostit on sijoitettava tontille siten, etteivät ne

- vaaranna paloturvallisuutta tai rumenna ympäristöä eivätkä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille
- sijoitu liian lähelle rakennuksia tai naapurin rajaa ilman riittävää palo-osastointia
- sijoitu tonttiliittymän näkemäalueelle eikä katu- tai muulle yleiselle alueelle
- haittaa pihan tai kadun muita toimintoja

13 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Hulevesijärjestelmä tulee suunnitella niin, että ensisijainen ratkaisu hulevesien poistamiseksi on niiden viivyttäminen ja imeyttäminen kiinteistöllä. Jos hulevesien imeyttäminen ei ole maaperän ominaisuuksien vuoksi mahdollista, kiinteistöllä on oltava hulevesilaitteisto, jonka kautta hulevedet virtaavat kunnan hulevesiviemäriin. Hulevesilaitteistoon ei saa johtaa jätevesiä. Hulevesiä ei saa johtaa viemäriverkkoon tai suoraan vesistöihin.

Hulevesilaitteiston mitoituksen on oltava sellainen, että hulevesiviemäriin johdettava mitoitussadetta vastaava virtaama ei aiheuta hulevesiviemärin tulvimista.

Hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa naapureille, kadun/ tien käyttäjille tai niiden rakenteille.

14 § Tontin liikenne- ja pysäköintijärjestely ja pelastustiet

Tontin ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Polkupyöräpaikat
Tontille on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja niiden tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

Ellei kaavassa ole toisin määrätty, on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:
Asuinkerros- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka asuntojen huoneistoalan jokaista 30 m^2 kohden. Ulkona sijaitsevien pihapaikkojen tulee olla pyörän lukitsemisen mahdollistavia.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava tilaa myös erikoispyörille, pyörätuoleille, rollaattoreille ja lastenvaunuille.

Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 30 kerrosneliömetriä (30 k-m^2) kohden. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille.

Autopaikat
Asemakaavassa ja rakentamisluvassa tonttia varten määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa kunnanvaltuuston päätöksen mukainen määrä autopaikkoja (LIITE 3).

Pysäköintialueet tulee sopeuttaa ympäristöön ja varaamalla riittävä tila lumen varastointiin.

Rakennuspaikalla tulee olla vähintään yksi liikkumisesteisen autopaikka alkavaa 30 autopaikkaa kohden. Liikkumisesteisen autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti. Määräys ei koske omakotitaloa, paritaloa eikä kaupunkipientaloa.

Pysäköintialueen reunan etäisyyden kerros- ja rivitalojen asuinhuoneiden ikkunoista tulee olla vähintään 8 m, mikäli autopaikkoja on 4 tai enemmän. Pysäköintialue voi olla lähempänä, jos

autopaikkaa vastapäätä olevan ikkunallisen huoneen lattiataso on vähintään 2,5 metriä ylempänä pysäköintialuetta.

Auto ja polkupyöräpaikat korjaus- ja muutostyön yhteydessä
Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida ja parantaa autojen ja polkupyörien pysäköintiin ja säilytykseen liittyviä toimintoja.

Tontin pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on pidettävä avoimina ja merkittävä liikennemerkeillä. Merkkejä ei saa sijoittaa julkiseen kaupunkitilaan ilman kadunpitäjän lupaa.

Uudisrakentamisessa Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että sammutus- ja pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Mikäli nostopaikka on välttämätöntä sijoittaa tie-, katu- tai puistoalueelle, tulee tie-, katu- ja puistosuunnitelma ottaa huomioon ja nostopaikan sijainnille tulee hakea alueen ylläpitäjältä sijoituslupa ja tarvittaessa perustaa rasite. Kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen ulkoseinään tai pihamaalle on sijoitettava opastaulu, josta ilmenee pelastustien sekä nosto- ja sammutuspaikkojen sijainti.

15 § Tontin ajoneuvoliittymä

Asemakaava-alueilla asuinrakennuksen tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia useamman ajoneuvoliittymän rakentamisen.

Kun takatontille tai rakennuspaikalle kulku tapahtuu katuun rajoittuvalle tontille tai rakennuspaikalle kiinteistörekisteriin perustetun kiinteistörasitteen kautta, on mahdollista tehdä toinen ajoneuvoliittymä perustetun kulkurasitteen mukaan.

Ajoneuvo- ja jalankulkuliittymän on oltava käyttökelpoinen ja liikenneturvallinen. Asemakaava-alueilla tonttiliittymän leveys asumiseen tarkoitetuilla alueilla ei saa olla yli 6 metriä. Muilla asemakaava-alueilla liittymäleveys saa olla enintään 10 m.

Liittymän rakenne on sovittava tien- tai kadunpitäjän kanssa. Liittymän rakentaminen ja hoito kuuluvat tontin omistajalle ajoradan reunasta lähtien. Kaupunki määrittää mahdollisen reunakiven tyypin ja korkeuden asemakaava-alueilla.

Maantielle rakennettavista liittymistä päättää tienpitäjä.

Pelastuslaitoksen kalustolla on oltava vapaa pääsy tontille siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

16 § Aidat ja istutukset

Aidan tulee sopeutua ympäristöön. Aidoista tai istutuksista ei saa aiheutua haittaa~~,~~ eivätkä ne saa rajoittaa näkyvyyttä liikennettä vaarantavasti. Erityisesti risteyksien näkemäalueilla tulee kiinnittää huomioida liikenneturvallisuuteen.

Kasviaita tulee istuttaa siten, että se kasvaa kokonaisuudessaan oman tontin puolella ja se voidaan myös hoitaa oman tontin puolelta.

Naapurilta on oltava kirjallinen suostumus, ennen kuin aita rakennetaan naapuritontin tai rakennuspaikan rajalle.

Kummankin tontin tai rakennuspaikan omistajat ovat velvollisia osallistumaan kumpikin puoliksi tonttien tai rakennuspaikkojen välisen ja rajalle sijoittuvan aidan tekemiseen ja kunnossapitoon, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä (kirjallinen sopimus). Mikäli asiasta ei päästä sopimukseen, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

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

IV LUKU RAKENNUSTEN, LAITTEIDEN JA RAKENNUSKOHTEIDEN RAKENTAMINEN

17 § Yleiset määräykset

Rakennuksen korkeusasema on sopeutettava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun yhdyskuntatekniikkaan. Erityisesti arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteissa uuden rakennuksen korkeusasema ei saa heikentää alueen ominaispiirteitä.

Rakennettaessa epätasaiselle rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

Rakennuksen perustamissyvyyttä, alinta lattiapintaa ja alinta kosteudelle altista korkeusasemaa määriteltäessä on otettava huomioon:

- tulva- ja pohjaveden korkeus
- viemäriverkoston padotuskorkeus
- perustusten kuivatusmahdollisuus

Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, se tulee sopeuttaa ympäristöön esim. pysyvin istutuksin.

Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetut piirustukset osoittavat.

Pengerrykset tai muu maapinnan merkittävä muuttaminen ei pääsääntöisesti ole sallittua. Pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla tontilla enintään 1:2 kaltevuuteen siten, etteivät maa-ainekset, hulevedet ja perustusten kuivatusvedet valu naapurin puolelle eivätkä yleiselle alueelle. Pengerrykset on sopeutettava istutuksin ympäristöön.

Rakennuksen ja kadun tai muun yleisen alueen väliin jäävät rakentamattomat alueet on toteutettava yhtenäisesti, katusuunnitelma tai muu yleisen alueen suunnitelma huomioon ottaen.

Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin omistajan kirjallista suostumusta.

Vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuuri naapurin rajaan kiinni. Tällöin haitta naapureille ei saa olla merkittävä ja tukimuuriin on oltava erityinen syy.

17.1 § Rannan suojavyöhyke

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja vain harventaminen on sallittua.

Vaaraa aiheuttavien puiden poisto on sallittua.

17.2 § Etäisyydet ja sijoitus

Ellei kaavassa toisin määrätä, rakennusten, rakennuskohteiden sekä erityistä toimintaa varten varatun alueen tulee sijoittua rakennusalalle.

Rakennusala sijaitsee aina vähintään 30 m etäisyydellä rannasta ja 4 metrin etäisyydellä kiinteistön rajoista tai kaavan osoittamasta rakennuspaikanrajasta, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole toisin määrätty.

Rakennuksen etäisyys rajasta lasketaan rakennuksen ulkoseinästä.

Mikäli rakennuksen parveke tai räystäät ovat yli 1,2 m seinälinjasta ulkoneva, lasketaan etäisyys parvekkeen tai räystään reunasta.

Rakennuskohteen etäisyys lasketaan kohteen pysyvistä pystysuorista rakenteista tai räystäslinjasta.

Kohonneen paloriskin rakennuskohdetta ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi toista rakennuskohdetta.

Mikäli kohonneen paloriskin rakennuskohteen räystäslinjat ovat yli 1,2 m ulkonevia seinästä tai kantavista rakenteista, lasketaan etäisyys räystäslinjasta.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Etäisyys saa olla vähemmän vain silloin, jos siihen on erityinen syy (esim. poikkeamislupa).

Rakennettaessa lähelle rajaa pitää estää lumien putoaminen ja vesien valuminen katolta kadulle / tielle sekä naapurin puolelle, ellei rasitejärjestelyillä ole toisin sovittu.

Lisäksi sijoituksessa tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetäisyyksiä:

- 12 m yksityistien/ rasitetien keskilinjasta, ellei tienpitäjältä / rasitteenhaltijalta ole erikseen suostumusta/lupaa sijoittaa lähemmäksi tien keskilinjaa.
- vähintään 20 m valtiontien keskilinjasta (varmistettava tienpitäjältä)

Mikäli olemassa oleva sauna tuhoutuu tai puretaan, sen tilalle voidaan rakentaa samankokoinen saunarakennus sen estämättä, mitä rannan suojavyöhykkeestä ja etäisyydestä rantaviivaan määrätään 17.1–17.3 §ä. Edellytyksenä on, että rakennuspaikalla on riittävästi rakennusoikeutta, korvattava sauna on luvallinen tai oikeudellisesti paikallaan, uusi sauna ei sijoitu korvattavaa rakennusta lähemmäksi rantaviivaa ja jätevedet käsitellään 52 § mukaisesti

17.3 § Sijoitus ranta-alueella

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

Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa alle 30 m² talousrakennuksia niin, etteivät ne sijoitu rannan suojavyöhykkeelle.

17.4 § Alin suositeltava rakennuskorkeus

Rakennusten alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla.

Jätevesien käsittely tulee järjestää siten, että käsittelyjärjestelmä sijoitetaan ylävesirajan yläpuolelle.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritetty seuraaville järville (N2000-korkeusjärjestelmässä):

Antiainen +116.20 m
Enäjärvi +59.52 m
Hiidenvesi +34.18 m
Kirmusjärvi +55.76 m
Kolmperse-Vähävesi +118.66 m
Kovelanjärvi eli Myllyjärvi +58.96 m
Lehmijärvi +59.25 m
Lohjanjärvi +33.80 m
- Savijärvi
- Musterpyy
- Kyynärjärvi
- Koisjärvi
- Maikkalanselkä
- Vesvuo
- Outamonjärvi
- Hormajärvi
- Porsaslampi
- Karjalohjanselkä
- Pikkujärvi

Niemilampi +85.20 m
Nummijärvi +51.66 m
Pitkäjärvi +43.06 m
Pusulanjärvi eli Jäämäjärvi +41.36 m
Puujärvi +47.46 m
Saarijärvi +118.76 m
Salovesi +118.96 m
Saukonpää +117,20 m
Seljänalanen +42.46 m
Tämäkohtu +116.46 m
Tarkeelanjärvi +85.20 m
Vahermanjärvi +111.66 m
Valkerpyy +43.56 m

Suunnittelussa on käytettävä Lohjan kaupungin käytössä olevia koordinaattijärjestelmiä (ETRS-GK24 ja N2000).

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut ja mahdollinen aallokko riittävän suurella varmuudella.

Mikäli ylin havaittu tulvakorkeus ylittää kerran 100 vuodessa esiintyvän ylimmän tulvakorkeuden ja harkinnanvaraisen lisäkorkeuden, tulee siitä rakentamiskorkeutta määräävä arvo.

Ellei ylävesirajaa ole tiedossa, on pyydettävä rakentamiskorkeussuositus Elinvoimakeskukselta.

17.5 § Muut määräykset

Kaikki rakennuspaikalla olevat vähintään 5 m^2 rakennukset lasketaan mukaan käytettyyn rakennusoikeuteen riippumatta siitä, onko niille myönnetty / vaadittu aikanaan lupaa tai ei.

Asuinrakennukseen kiinni rakennettavien katosten yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 25 % asuinrakennuksen kerrosalasta.

Inventoiduissa/ kaavaan merkityissä kulttuuriympäristöissä sekä kaavoissa suojelumerkinnällä merkityillä alueilla ja rakennuksissa tulee aina pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakentamishankkeeseen ryhtymistä.

17.6 § Rakennetun ympäristön kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Tontit ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asiamukaisessa kunnossa.

Asuinrakennusta tai asuin- ja liikerakennusta varten tarkoitettua tonttia ei saa käyttää linja-auton, yhdistelmäajoneuvon tai työkoneen eikä useamman kuorma-auton tai työkoneen pitempiaikaiseen paikoitukseen tai säilytykseen. Jos kuorma-autoja tai työkoneita on tarpeen pysäköidä tontilla toistuvasti useita, on pysäköintijärjestelyt hyväksytettävä lupa-asiana. Lisäksi kiinteistöillä, jonka pinta-ala on alle 2000 m^2, on kuorma-autojen ja työkoneiden pysäköintijärjestelyt hyväksytettävä aina lupa-asiana (tonttijärjestelyn muutos).

Pelkästään asumiseen tarkoitetuilla tonteilla liikenteestä poistettujen (poiston kesto yli 12 kk) ajoneuvojen, saunalauttojen, yli kolme metriä korkeiden veneiden ja ympäristöä rumentavan tavaran ulkosäilytys on kielletty peitettynä ja ilman peitettä. Kuitenkin tontilla käytettävän polttopuun kuivatus ja tavanomaisten määrien (~kahden vuoden polttopuun tarve) varastointi palomääräyksiä noudattaen siististi pinottuna on sallittua.

18 § Rakentamislailla (RakL 42§) luvanhausta vapautettujen vähäisen rakennuskohteiden rakentaminen

Vähäisiksi rakennuskohteiksi luokitellaan tässä rakennusjärjestyksessä rakentamislailla (RakL 42§) luvanhausta vapautetut

- pienet rakennukset, joiden koko on alle 5 m^2 kuten pienet vajat, kasvihuoneet, leikkimökit ja käymälät
- vähäiset kevytrakenteiset ja helposti siirrettävät rakennuskohteet, koko alle 5 m^2, kuten katokset, kesäkeittiöt ja jätesuojat
- pienet mastot, korkeus alle 30 m
- laitteet, kuten esimerkiksi paljut ja puistomuuntamot, koko alle 5 m^2.

Vähäinen rakennuskohde ei käytä rakennusoikeutta.

Vähäinen rakennuskohde ja pienet mastot tulee sijoittaa vähintään korkeutensa verran irti naapurin rajasta ja toisistaan (poikkeuksena alle 2 m^2 jätesuoja, 1 m rajasta kadun/ tien varrella, missä se ei saa kuitenkaan aiheuttaa näköestettä).

Vähäisiä rakennuskohteita ketjutettaessa keskenään isommiksi kokonaisuuksiksi, ne tulkitaan yhdeksi rakennuskohteeksi, jolloin niistä saattaa tulla luvanvaraisia.

Vähäisten rakennuskohteiden tulee olla yksikerroksisia ja harjakorkeus saa olla enintään 3,0 m.

Pienet mastot alle 30 m
Mastot eivät saa erottua maisema- tai kaupunkikuvasta (suojellut alueet, RKY- ja ranta-alueet). Kaava-alueilla maston korkeus saa olla rakennuspaikalla sijaitsevien rakennuksien harjakorkeuteen nähden enintään 1,5-kertainen.

19 § Rakentamislailla (RakL 42§) luvanhausta vapautetut rakennukset sekä isot rakennuskohteet

Määritelmä:
Rakennukset ja rakennuskohteet: koko yli 5 m^2 mutta alle 30 m^2
Katokset: koko yli 5 m^2 mutta alle 50 m^2

Luvanhausta vapautettuja rakennuksia ja isoja rakennuskohteita ketjutettaessa keskenään isommiksi kokonaisuuksiksi, ne tulkitaan yhdeksi rakennuskohteeksi, jolloin niistä saattaa tulla luvanvaraisia.

Rakentamislailla luvanhausta vapautetut rakennukset käyttävät rakennusoikeutta.

Liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu liikuteltavan laitteen kuten matkailuvaunun paikallaan pysyttäminen sillä edellytyksellä, että:

- se sijoittuu omistajansa kiinteistölle ja sen käyttö on tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä
- sijainti noudattaa samoja etäisyysvaatimuksia rajoista ja vesistöistä yms. kuin mitä rakennuspaikan päärakennukselle on annettu
- julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- jätevedet on hoidettu asianmukaisesti jatkokäsittelyyn
- paikallaan pitämisen enimmäisaika on seitsemän (7) kk kalenterivuodessa.

Saunalautta on rakennuskohde, joka voi olla yhtä aikaa sekä kulkuneuvo että rakennus. Saunalautta, joka on suurimman osan ajasta kiinnitettynä rantaan, tulkitaan rakennukseksi (KHO 2017/98).

20 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta kaikilla rakennuspaikoilla

Seuraavat toimenpiteet on vapautettu rakentamisluvan hakemisesta, edellyttäen, että noudatetaan 21 § viimeisen momentin ja luvussa V mainittuja määräyksiä:

- Tonttien välisen aidan/ aidanteen rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea (kasviaita ei saa kasvaa korkeammaksi) ja naapuritontin omistajalta on kirjallinen suostumus sen rakentamiseksi/ istuttamiseksi. Rajalle rakennettavan aidan hoidosta on naapureiden sovittava keskenään. Aidan korkeus mitataan maanpinnasta maanpinnan matalammalta puolelta. Jos naapuritontin omistaja ei hyväksy aidan rakentamista, aidalle voi hakea rakentamislupaa rakennusvalvonnasta.

- Tontin sisäisen aitojen ja tukimuurien rakentaminen, kun niiden etäisyys tontin kiinteistön rajasta on vähintään aidan tai tukimuurin korkeus.

- Kadun / tien vastaisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä ja näkemäalueella enintään 0,8 metriä korkea. Aita ja tukimuuri perustuksineen on rakennettava kokonaan omalle tontille. Kasviaidan oksat eivät saa ylittää tontin rajaa. Aidan korkeus mitataan keskikorkeutena maanpinnasta maanpinnan matalammalta puolelta.

- Yhden, korkeintaan 15 metriä pitkän ja noin kaksi metriä leveän / 30 m^2 kokoisen kelluvan laiturin (ponttonilaituri) rakentaminen. Laiturin pituus lasketaan vesirajasta.

- Enintään 2 metriä halkaisijaltaan olevan lautasantennin rakentaminen (yksi/rakennus)

- Aurinkokeräimien tai -paneelien (yhteenlaskettu pinta-ala alle 100 m^2) tai näihin verrattavan laitteen sijoittaminen rakennuksen tai rakennuskohteen **katolle**, jos rakennusta / rakennuskohdetta ei ole kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu.

  Aurinkokeräimet ja paneelit tulee asentaa vesikaton pinnan suuntaisesti tai niiden tulee jäädä muutoin piiloon katujulkisivulla. Paneelien päällä oleva lumi ei saa liukua katon lumiesteiden yli.

  Aurinkokeräimien ja -paneelien (yhteenlaskettu pinta-ala alle 10 m2) tai näihin verrattavan laitteen sijoittaminen rakennuksen tai rakennuskohteen seinälle, **seinä**n pinnan suuntaisesti, jos rakennusta / rakennuskohdetta ei ole kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu.

  Aurinkokeräimet, ja -paneelit on asennettava siten, ettei niistä aiheudu haittaa rakennuksen rakenteille tai naapureille heijastumina.

- Ilmalämpöpumpun tai tähän verrattavan laitteen sijoittaminen rakennuksen tai rakennuskohteen seinälle tai katolle, jos rakennusta / rakennuskohdetta ei ole kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu.

  Ilmalämpöpumput on asennettava ja huollettava niin, että niistä ei aiheudu melu- tai muuta haittaa ympäristölle, eikä pumpuista valuvista kondenssivesistä ole haittaa rakenteille tai ympäristölle.

- Asuinhuoneiston vesikaton alla olevan parvekkeen tai terassin lasittaminen kirkkain ja yksinkertaisin liukulasein, jos rakennusta ei ole asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu. Parveke- tai terassilasituksen tulee olla samanlaiset koko rakennuksessa.

  Parveke- tai terassilasituksen toteuttamiseen tulee hakea lupa, mikäli sen rakentaminen edellyttää palo-osastointia.

- Markiisien asentaminen, jos rakennusta / rakennuskohdetta ei ole kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu. Markiisien tulee olla samanlaiset koko rakennuksessa.

  Markiisit eivät saa olla huomattavan häiritseviä, eivätkä ne saa aiheuttaa haittaa liikenteelle tai kevyelle liikenteelle tai liikenneväylien kunnossapidolle tai rumentaa kaupunkikuvaa.

21 § Vapautukset rakentamisluvan hakemisesta asuinpientalotontilla

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Sen lisäksi mitä 18 - 20 §:ssä on määrätty, asuinpientalotontilla ei tarvitse hakea lupaa seuraavien toimenpiteiden toteuttamiseen edellyttäen, että noudatetaan tämän pykälän viimeisessä kappaleessa mainittuja asioita:

- Asuinpientalojen ja niiden talousrakennusten julkisivujen värin sekä katon värin muuttaminen, jos rakennusta ei ole asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu ja väri on rakentamistapaohjeiden tai kaavan mukainen
- Kaikilla yksiasuntoisilla asuinpientalotonteilla enintään 50 m² suuruisen katetun terassin / katoksen rakentaminen rakennukseen kiinni edellyttäen, että:
  - vähintään 30 % katoksen seinäpinta-alasta on avointa
  - katos sijoittuu kokonaan rakennusalalle
  - asuinrakennukseen kiinni rakennettava katos: katosten yhteenlaskettu ala on alisteinen asuinrakennukselle (pinta-ala alle 25 % ko. rakennuksen kerrosalasta)
  - kaiteet ovat määräysten mukaiset
- Paneelien ja aurinkokeräimien rakentaminen **maahan** on vapautettu asema- ja ranta-asemakaava alueiden ulkopuolella, pois lukien ranta-alueet, silloin, kun paneelien pinta-ala on alle 50 m^2, jos pihapiiriä tai ympäristöä ei ole kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu.

Vaikka toimenpide, hanke, rakennus tai rakennuskohde ei Rakentamislain tai rakennusjärjestyksen 18 - 20 § tai tämän pykälän mukaisesti vaadi rakentamislupaa, se saattaa lisäksi vaatia kuitenkin poikkeamisluvan, ja sen toteuttamisessa on otettava huomioon rakentamisesta annetut määräykset, kaava ja muut määräykset, mahdolliset rakentamistapaohjeet ja rakennettu ympäristö.

Mikäli toteutettu toimenpide, kuten jätekatoksen rakentaminen, rumentaa ympäristöä, ei täytä rakenteiltaan riittäviä lujuus- ja palovaatimuksia tai ulkoasultaan kohtuullisia vaatimuksia tai ei muuten sovellu ympäristöön, rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan purkamaan tai muuttamaan tehdyn toimenpiteen.

22 § Tapahtumien järjestäminen

Tapahtumien järjestämiseen on aina oltava maanomistajan tai -haltijan lupa ja muut mahdollisesti tarvittavat luvat.

Tapahtumien järjestämistä voidaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennuskohteita yleensä ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä enintään 90 päivää.

Tapahtuman järjestäjän on huolehdittava riittävistä turvallisuus-, jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä sekä paikan siistimisestä viivytyksettä tapahtuman jälkeen. Käymäläjärjestelyissä on huomioitava esteettömien wc-tilojen tarvitsijat.

Teltoissa on oltava yleisömäärään nähden riittävästi opastettuja poistumisreittejä ja alkusammutuskalustoa. Teltat on kiinnitettävä tukevasti maahan. Tapahtumien jälkeen kaikki rakennukset ja rakennuskohteet on poistettava viipymättä ja tapahtuma-alue siistittävä.

Muuttuneista liikennejärjestelyistä on saatettava tieto pelastusviranomaiselle.

23 § Kasvutunnelit koko 30 m2 tai enemmän

Rakentamisluvan tarpeesta on vapautettu asema- ja ranta-asemakaava alueen ulkopuolelle maatalousalueille sijoittuvat maatalouden kasvutunnelit edellyttäen, etteivät ne sijoitu arvokkaille kulttuuriympäristöalueille tai -kohteille.

V LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

24 § Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle

Rakentaminen rakennuspaikalle, jonka pinta-ala on alle 1000 m², edellyttää aina poikkeamislupaa rakennuspaikkaa koskevista määräyksistä (RakL 45 §).

Rakentamattomalle kiinteistölle ei saa rakentaa rakennuskohdetta tai rakennusta ilman asemakaavaa, ranta-asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena ilman sijoittamis- ja / tai poikkeamislupaa.

25 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maaperältään ja maastosuhteiltaan sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 4000 m². Kyläalueilla ja olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuvilla alueilla vesihuoltoverkostoon liitettävissä olevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m². Vesialueita ei lasketa mukaan rakennuspaikan pinta-alaan.

Määräys ei koske ennen
- 30.8.1965 Lohjan rakennusjärjestyksen alueella tai
- 1.1.2002 Sammatin kunnan rakennusjärjestyksen alueella tai
- 1.5.2015 (yhdistyneen Lohjan rakennusjärjestys) Nummi-Pusulan entisen kunnan ja Karjalohjan entisen kunnan alueella

rakennuspaikaksi muodostettua kiinteistöä.

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 30 metriä.

Peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana. Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on rakennuskielto kaavan laatimista varten.

Asuinrakennuspaikalle tulee jäädä oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta.

25 a § Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseen asumiseen

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen on mahdollista 400 metrin etäisyydelle olemassa olevasta vakituisesta asutuksesta.

Rakennusjärjestyksen liitettävässä kartassa osoitetaan alueet, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseen asumiseen on mahdollista.

Käyttötarkoituksen muutoksen edellytyksenä on lisäksi, että rakennuspaikka ja rakennus täyttävät vakituiseen asumiseen asetettavat vaatimukset ja että muut rakentamisen edellytykset sekä tarvittavat luvat täyttyvät.

26 § Rakentamisen määrä asemakaava-alueen ulkopuolella

Asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvaa rakentamista voidaan kunnassa ohjata oikeusvaikutteisilla yleiskaavoilla, joiden määräykset ovat rakennusjärjestykseen nähden ensisijaisia.

Vakituiseen asumiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen.

26.1 § Kuivanmaan vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka

Ranta-alueen ulkopuolella olevien kuivanmaan vakituiseen asumiseen tarkoitettujen kiinteistöjen rakennusoikeuden määrä rakennuspaikan pinta-alasta on 10 %. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 500 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 2 000 kerrosneliömetriä.

Sivuasunto
Vähintään 10 000 m²suuruiselle asuinrakennuksen rakennuspaikalle voidaan myöntää olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi kerrosalaltaan enintään 150 k- m² kokoinen sivuasunto, joka sisältyy rakennuspaikan asuinrakennuksen kerrosalaan.

Sivuasunnon voi sijoittaa pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin lähtökohtaisesti siten, että rakennusten välinen etäisyys on korkeintaan 50 m ja rakennukset käyttävät samaa tieliittymää, samaa piha-aluetta ja samoja teknisiä järjestelmiä (mm. yhteinen jätevesijärjestelmä, sähkömittari ja vesimittari).

Päärakennuksesta erillisen sivuasunnon rakentaminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista alueilla, jotka Suomen ympäristökeskus (Syke) on määritellyt taajamaksi.

Sivurakennus ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa eikä sivuasuntoa saa erottaa kiinteistötoimituksella omaksi kiinteistöksi.

26.2 § Ranta-alueen vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka

Ranta-alueen vakituiseen asumiseen tarkoitettujen kiinteistöjen rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 m².

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150m².

Alle 4 000 m²:n laajuisen asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan saa ylittää 10 %:a rakennuspaikan pinta-alasta. jolloin talousrakennusten rakennusoikeus on enintään 40 % kokonaisrakennusoikeudesta.

26.3 § Maatilan talouskeskuksen rakennuspaikka

Maatilan talouskeskuksen rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kun rakennuspaikka on alle 2 ha. Yli 2 ha maatiloilla sallittu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin sallittu kerrosala on vähintään 2000 m². Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten määrästä määrätty, rakennusviranomainen voi antaa luvan rakentaa tarvittavan määrän maatalouden tuotanto- ja talousrakennuksia.

26.4 § Asemakaava-alueiden ulkopuolisilla muilla kiinteistöillä

Asemakaava-alueiden ulkopuoliset muut kiinteistöt (kuin vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennuspaikat tai maatilan talouskeskukset tai rakennusjärjestyksen 26 §:n mukaiset vapaa-ajan asuinrakennuspaikat), eivät muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa.

27 § Rakentamisen määrä vapaa-ajan asuinrakennuspaikalle

Ranta-alueen ja kuivanmaan vapaa-ajan asuinrakennusten rakennuspaikkojen rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan maapinta-alasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen kerrosluvultaan enintään I u 2/3 vapaa-ajan asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 m².

Talousrakennusten yhteenlaskettu sallittu rakennusoikeus on enintään 100 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m². Yksittäisen talousrakennuksen maksimikoko ei kuitenkaan saa ylittää 50 k-m².

Alle 4 000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun e=0,05 mukaan. Vapaa-ajan asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 75 % rakennusoikeudesta. Talousrakennusten osuus enintään 40 % rakennusoikeudesta.

28 § Rakentaminen kellariin ja ullakolle

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen (pois lukien rannan suojavyöhykkeellä sijaitsevat saunat) pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on tarkoituksenmukaista.

29 § Rakennuksen etäisyys liikennealueesta, tiestä ja sähköjohdoista

Rakennus on rakennettava maantien (esim. valtatien, kantatien, seututien tai yhdystien) suoja-alueen ulkopuolelle ja vähintään 20 metrin etäisyydelle lähimmän ajoradan keskilinjasta, ja vähintään 12 metrin etäisyydelle yksityistien (esim. rasitetie, sopimustie) keskiviivasta, ellei tienpitäjältä / rasitteenhaltijalta ole erikseen suostumusta/lupaa sijoittaa lähemmäksi tien keskilinjaa.

Rakennukset piha-alueineen ja siihen kuuluvine rakenteineen on suunniteltava siten, että ne eivät vaaranna liikenneturvallisuutta (näkemäalueet).

Rakentaminen suur- ja keskijänniteverkon ilmajohtoalueella on kiellettyä. Johtoalue muodostuu johtoaukeasta ja reunavyöhykkeestä. Alueen leveys riippuu suurjännitejohdon jännitteestä yleensä seuraavasti:
- 400 kV:n johdon johtoaukeaman leveys on 36 – 42 metriä
- 220 kV:n johdon johtoaukeaman leveys on 32 – 38 metriä

- 110 kV:n johdon johtoaukeaman leveys on 26 – 30 metriä

Yllä oleviin etäisyyksiin lisätään reunavyöhykkeen leveys, joka on 10 metriä johtoaukean molemmin puolin. Rakentamishankkeista suurjännitejohtojen läheisyydessä on oltava yhteydessä johdonomistajaan.

Keskijänniteilmajohdon johtoalue on tyypillisesti 10 metriä. Rakennuksen, avovaraston tms. sijoittamista lähelle keski- tai pienjänniteilmajohtoa tulee välttää. Suositeltavat vaakasuorat vähimmäisetäisyydet rakennuksen tai varasto/katoksen lähimmästä osasta lähimpään johtimeen ovat seuraavat:

- pienjänniteilmajohto (0,4 kV) 5 m
- keskijänniteilmajohto (20 kV) 10 m

Rakennettaessa em. etäisyyksiä lähemmäksi johtimia on sähköturvallisuuden takaamiseksi otettava jo suunnitteluvaiheessa yhteys verkkoyhtiöön.

Rakennuskohteita ei saa sijoittaa jakeluverkon käytössä olevien maakaapeleiden päälle eikä niiden välittömään läheisyyteen. Vähimmäisetäisyyden tulee olla 2 metriä.

Valtioneuvoston asetus (551/2009) maakaasun käsittelyn turvallisuudesta määrittelee suojaetäisyydet maakaasuputkistosta, paineenvähennys-, linjasulkuventtiili- ja kaavinasemasta sekä paineenlisäysasemasta.

30 § Eläinsuojat

Asemakaava-, rantakaava- ja yleiskaava-alueelle ei saa sijoittaa hevostallia, lampolaa, kanalaa tai muuta vastaavaa eläinsuojaa, ellei sitä ole erikseen sallittu kaavassa.

Haja-asutusalueella alle 2 ha:n kiinteistöille / rakennuspaikoille ei saa sijoittaa hevoseläinsuojaa, lampolaa, kanalaa tai muuta vastaavaa eläinsuojaa.

Eläinsuojan ja lantalan etäisyyden naapuri asuinkiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 metriä.

Mikäli naapurikiinteistö on rakentamatonta metsäaluetta, jonka rakentamisen todennäköisyys on vähäinen, tai rakennusten ja rajan välissä on kiinteä näköeste, voidaan rakennukset sijoittaa naapurin kirjallisella suostumuksella lähemmäksi rajaa.

Lantalan tulee olla tiivispohjainen, kynnyksellinen / luiskallinen ja katettu. Lantalan edustan tulee olla tiivispohjainen. Katetun lantalan ulkovuorauksen tulee olla harva ja aukollinen, jotta lantala tuulettuu riittävästi.

Kiinteät ulkotarhat ja laitumet on sijoitettava ja hoidettava niin, että niistä ei aiheudu ympäristön pilaantumisvaaraa. Lannat on poistettava kasvipeitteettömiltä alueilta.

Kiinteiden ulkotarhojen sijoitus (voidaan soveltaa maanpinnan muotojen perusteella):

- 25 metriä valtaojasta
- 10 metriä naapurin asuinkiinteistön rajasta
- 50 metriä talousvesikaivosta
- 50 metriä vesistöstä (järvi, joki, puro)
- ei vesistöön tai valtaojaan viettäville rinteille, joiden keskimääräinen kaltevuus ylittää 10 %.

Ulkoilutarhojen valumavesien ja hulevesien käsittely tulee olla hallittua.

Uusia hevos- ja ponitalleja koskevat lisämääräykset:
Pienen hevos-/ponitallin (2 - 3 eläintä) saa rakentaa vähintään 2 hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle. Sitä suuremmalle eläinmäärälle rakennuspaikan vaatima vähimmäiskoko arvioidaan tapauskohtaisesti.

Kiinteä ratsastuskenttä tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.

Pienillä hevos-/ponitalleilla lanta (lantaa kertyy vuosittain noin 25 m³) voidaan varastoida myös tiivispohjaisessa katetussa tilassa sijaitsevassa tai sadekausina irrallisella peitteellä katettavissa olevassa tiiviissä vaihtolavassa, joka tyhjennetään tarpeen mukaan ja toimitetaan asianmukaiseen lantavarastoon tai suoraan hyötykäyttöön.

31 § Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueita ovat alueidenkäyttölain 16 §:n mukaisten alueiden suunnittelutarvealueiden lisäksi asemakaava-alueiden lievealueet, taajamien ja nauhamaisesti rakentuneiden maanteiden ympäristöt.

Kaavoittamattomilla rannoilla on Alueidenkäyttölain 72 § mukainen suunnittelutarve ranta-alueella.

Suunnittelutarvealueet on esitetty rakennusjärjestyksen LIITE 4:ssä.

Rakennusjärjestyksen määräys (liite 4) alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

32 § Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin

Rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä tässä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

VI LUKU RAKENNUKSEN ELINKAARI

33 § Rakennuksen käyttöikä

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

34 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet.

Mikäli rakennuskohde / alue sisältyy rakennusperintöä koskevaan inventointiluetteloon tai rakennus / alue on asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu, on rakennuksen / alueen kunnostus- tai korjaustöistä sekä rakennuskohteen käyttötarkoituksen tai muun muutoksen yhteydessä pyydettävä museoviranomaisen lausunto suojeluarvojen selvittämiseksi.

Kaikkien rakennusperintöinventoitujen kohteiden ja kaavoilla suojeltujen kohteiden osalta museoviranomaisena toimii alueellinen vastuumuseo eli Länsi-Uudenmaan museo. Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojelluissa kohteissa museoviranomaisena toimii Museovirasto.

Kulttuuriympäristökohteissa sekä valtakunnallisesti merkittävillä kulttuuriympäristöalueilla kunnossapidon tulee tapahtua rakennuksen ja ympäristön arvot huomioiden.

Asemakaavassa suojellun rakennuksen arvon säilymiselle oleelliset arvioitavat seikat ovat rakennuksen koon ja hahmon, julkisivun ja katon materiaalin ja värityksen, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien koon, materiaalin ja värityksen sekä ikkunajaon ja -aukotuksen muuttaminen, ellei kaavassa tai suojelupäätöksessä ole tarkempia määräyksiä.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

35 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennuksen purkamiseen tarvitaan purkulupa tai -ilmoitus, joiden liitteenä vaaditaan purkujäteselvitys / Rapu – purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista laaditaan purkamissuunnitelma. Suunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö.
Jos maaperään on saattanut joutua haitallisia aineita, suunnitelmassa on selvitettävä myös maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

Purkamisessa on pyrittävä rajoittamaan työstä aiheutuvia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava.

Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä tyylillistä poikkeavaan lopputulokseen.

VII LUKU JULKINEN KAUPUNKITILA

36 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen kaupunkikuvaan ja ominaispiirteisiin sopiviksi sekä esteettömiksi ja turvallisiksi.

Kun katu päällystetään uudelleen, ei kadun pinnan korkeutta saa ilman erityistä syytä muuttaa niin, että kadun varrella olevat tontit jäävät katuun nähden olennaisesti alemmaksi tai ylemmäksi kuin mitä ne olivat ennen kadun uudelleen päällystämistä.

37 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet ja laitteet

Julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavien rakennuskohteiden koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava alueen kaupunkikuvaan sopivaksi ja siten, etteivät rakennuskohteet muodosta estettä liikkumiselle tai toimimiselle ja etteivät ne haittaa kunnossa- ja puhtaanapitoa.

Rakennuskohteiden sijoittamiseen on saatava maanomistajan / katu- tai tiealueen pitäjän lupa.

Jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin tai erillisinä siten, etteivät ne haittaa kadun käyttöä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa eivätkä häiritse kaupunkikuvaa. Omistajan on pidettävä ne ulkonäöltään siisteinä ja puhtaina. Mikäli rakennuskohteet tai laitteet vahingoittuvat, omistajan on korjattava ne viipymättä.

Alueelliset jätteiden keräyspisteet ja ulkoliikuntapiste

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä sekä ulkoliikuntapisteitä ja laitteita. Keräilypisteen ja ulkoliikuntapisteen sijoittamiselle on haettava lupa (poikkeamislupa / rakentamislupa), ellei sijoittaminen perustu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksyttyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

Julkisen kaupunkitilan mainos- ja tiedotuslaitteet
Laitteiden sijoittamiseen julkiseen kaupunkitilaan tulee saada asianmukaiset suostumukset ja luvat. Katu-, tori- tai muulle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta, haittaavat kadun käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa, tai ovat kaupunkikuvallisesti sopimattomia.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalkakulkuun varatuille alueille, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 1,5 metriä. Näiden mainoslaitteiden paikallaan pysyttäminen rajataan liikkeen aukioloaikaan. Pyöräteille ei saa asettaa mainoslaitteita.

Puistoihin ja muille virkistysalueille ei saa sijoittaa myynti- ja mainoslaitteita, ellei niille ole saatu asianmukaisia suostumuksia/lupia.

Valomainosten ja -näyttöjen tulee olla häiritsemättömiä. Valojen tai kuvien vilkkumista sekä äänitehosteita ei pidetä sopivana tehokeinona.

Julkisen kaupunkitilan valaistus
Julkisen kaupunkitilan valaistuksen tulee olla tasapainoinen, häikäisemätön, häiritsemätön valomaisema. Valaisinten on sovelluttava kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

38 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennuskohteiden, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden ja hulevesien hallintajärjestelmien on sovelluttava puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

39 § Rannat ja laiturit

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laiturien ja muiden vastaavien rakennuskohteiden tulee soveltua kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Julkisen tilan laiturien tulee soveltua eri väestöryhmille.

Venevalkama- tai uimapaikkaoikeus ei oikeuta laiturin rakentamiseen.

VIII LUKU TYÖMAAT

40 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen

Työmaa on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla, ja jalankulkuliikenteen sujuvuus on otettava erityisesti huomioon. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön.

Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu maaperään.

41 § Työmaasuunnitelma

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakentamisluvassa tai rakennustyön aikana, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava rakennusvalvontaan työmaasuunnitelma.

Työmaan aikaisten hulevesien käsittelyssä sovelletaan rakennusjärjestyksen 13 §:ää.

42 § Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

Kaupunkitekniikka voi myöntää luvan käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata varten määräajaksi. Käyttöoikeus voidaan peruuttaa, sitä voidaan rajoittaa tai sen ehtoja muuttaa perustellusta syystä.

43 § Väliaikaiset työmaarakennukset

Työmaata varten voidaan rakennettavalle tontille tai siihen välittömästi liittyvälle katu- tai muulle yleiselle alueelle, jolle Kaupunkitekniikka on 42 §:n nojalla myöntänyt käyttöoikeuden, sijoittaa väliaikaisia työmaarakennuksia.

Rakennusvalvonta voi erityisistä syistä edellyttää rakentamislupaa työmaarakennuksille.

44 § Katu- ja muun yleisen alueen kaivutyölupa sekä yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

Johtojen ja laitteiden sijoittamiseen katu-, puisto- tms. yleiselle alueelle sekä kaivamiseen yleisillä alueilla on saatava maan omistajan tai haltijan suostumus tai viranomaisen myöntämä sijoituslupa. Yleisillä alueilla tulee noudattaa lakia katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta. Alueet on siistittävä ja saatettava vähintään kaivamista edeltävään kuntoon.

45 § Rakennushankkeesta tiedottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle vähintään A3-kokoinen säänkestävä työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide kestää vähintään kaksi kuukautta ja aiheuttaa ympäristössä olennaisen muutoksen.

Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä yleensä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta.

46 § Työskentelyaika

Häiritsevää melua aiheuttavassa työnteossa tulee noudattaa Lohjan ympäristönsuojelumääräysten ehtoja.

Erityisen häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavasta työstä tulee tehdä Ympäristönsuojelulain (2014/527) pykälän 118 mukainen ilmoitus ympäristönsuojeluviranomaiselle.

47 § Pölyn leviämisen estäminen

Rakennustöissä syntyvän pölyn leviäminen tulee huomioida kohtuuttoman haitan estämiseksi ympäristössä.

48 § Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

49 § Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyön valmistumisen jälkeen väliaikaiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on viipymättä poistettava ja työmaa-alue siistittävä. Vaurioitunut katu- tai muu yleinen alue on viivytyksettä kunnostettava.

IX LUKU YMPÄRISTÖ JA TERVEYS

50 § Tonttien jätehuolto

Rakentamislupahakemuksessa on osoitettava tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä, lajittelua ja jätehuollon muuta järjestämistä varten.

Jätehuone tai jätesuoja on sijoitettava siten, ettei se aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille tai naapureille. Jätesuoja on sijoitettava asuinrakennuksen tontille mahdollisuuksien mukaan siten, että asukkaat pääsevät siihen kiinteistön jalankululle varattuja kulkureittejä myöten.

Jätekatos tai jätekontti tulee sijoittaa vähintään kahdeksan metrin päähän rakennuksista, ellei käytetä palo-osastointia. Jätekatoksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tuhopolttojen estäminen.

Erillistä jätehuonetta tai jätesuojaa ei vaadita, jos asuinrakennuksen tontilla on enintään neljä huoneistoa tai jos käytössä on jätteen kuljetukseen sopiva maanalainen keräily- tai syväkeräysjärjestelmä.

Jätteen keräysvälineet on sijoitettava siten, että jäteauto pääsee esteettömästi ja turvallisesti niiden välittömään läheisyyteen. Keräysjärjestelmien tulee olla ympäristöön sopivia.

51 § Kiinteistön puiden kunnon valvonta

Tontilla ja rakennuspaikalla olevat puut on hoidettava siten, että ne pysyvät elinvoimaisina eivätkä aiheuta vaaraa.

Jos puu on ympäristölleen vaarallinen, kiinteistön haltijan on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin.

Asemakaava-, ranta-asemakaava-alueilla ja tietyillä yleiskaava-alueilla puiden kaato on luvanvaraista, ellei toimenpidettä pidetä vähäisenä.

52 § Vesihuolto

Rakennuksia ei saa rakentaa 5 metriä lähemmäs yleistä vesi- ja viemärijohtoa tai niiden laitteista, ellei kunnallistekniikan lausunnossa ole muuta vaadittu.

Rakennuskohteiden tai erityistä toimintaa varten rakennettava alueen sijainnin vähimmäisetäisyyksien on oltava vähintään 1,5 m kunnallistekniikan laitteistoista ja putkista, ellei kunnallistekniikan lausunnossa ole muuta vaadittu.

Vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella on liityttävä kunnallistekniikkaan, ellei vapautusta liittymävelvoitteesta myönnetä.

Kunnallistekniikkaan liittyminen tai liitoksen muuttaminen vaatii rakentamisluvan.

Vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella pihasaunat ja talousrakennukset, joissa on vesijohto, on liitettävä kunnalliseen viemäriverkostoon. Mikäli pihasaunaan / talousrakennukseen ei johdeta vesijohtoa, voidaan rakentamislupamenettelyssä harkita pihasaunan jätevesien imeytystä maastoon. Tällainen ratkaisu edellyttää aina ympäristönsuojeluviranomaisen myönteistä vapautuspäätöstä liittymävelvollisuudesta kunnallistekniikkaan.

Jos kiinteistöä ei ole liitetty yleiseen viemäriverkkoon eikä kiinteistön jätevesijärjestelmiin tehdä mitään muutoksia, rakentamislupahakemuksen yhteydessä on esitettävä jätevesiselvitys kiinteistön kaikista jätevesijärjestelmistä.

Kiinteistökohtaisten jätevedet eivät saa joutua suoraan vesistöön. Vähäisetkin kiinteistökohtaiset jätevedet tulee johtaa hallitusti maaperään imeytyskaivon, kuopan tai muun sellaiseen käyttöön tarkoitetun rakenteen kautta.

Kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien, hulevesijärjestelmien sekä salaojien päälle ei saa rakentaa rakennuksia tai rakennuskohteita. Kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien ja hulevesijärjestelmien ja laitteistojen sijainnin vähimmäisetäisyys muista rakennuskohteista on vähintään 1,5 m.

Kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien rakentaminen ja saneeraaminen vaatii rakentamisluvan. Kantovesijärjestelmät eivät vaadi lupaa.

Rakentamisluvan yhteydessä kiinteistölle hyväksytään LVI-suunnittelijan suunnittelema ympäristösuojelulain mukainen jätevesien käsittely, jossa on huomioitu järjestelmän sijoittelu tontilla ja kaikki vaaditut suojaetäisyydet ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Vesistöjen läheisyydessä ja pohjavesialueella jätevesistä ei saa päätyä ravinteita luonnon vesiin.

Alueilla, jossa viemäriverkkoa ei ole, sallitaan Suomessa hyväksytyt pienpuhdistamot ja maaperäkäsittely-järjestelmät, jos niiden toteutus tontilla on turvallisesti mahdollista. Puhdistamot voivat olla myös useamman kiinteistön yhteisiä puhdistamoja. Kiinteistökohtainen jätevesien puhdistus vähentää Lohjan keskitetyn jätevesipuhdistamon kuormitusta. Ranta-alueilla, pohjavesialueilla ja pienillä tonteilla, joissa puhdistamojen rakentaminen ei onnistu tilan puutteen tai käytön vähyyden vuoksi, sallitaan vesikäymälän yhteyteen myös umpisäiliöt. Määräys koskee uusia rakennuspaikkoja sekä olemassa olevien rakennusten luvanvaraisia muutostöitä

Vesikäymälät ranta-alueella

Ranta-alueella vesikäymälän rakentaminen on sallittua, mikäli käymäläjätevedet johdetaan tiiviiseen umpisäiliöön, ellei asemakaavassa tai ranta-asemakaavassa toisin määrätä. Määräys koskee uusia rakennuspaikkoja sekä olemassa olevien rakennusten luvanvaraisia muutostöitä.

Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä selvitys jätevesien käsittelyratkaisusta sekä umpisäiliön mitoituksesta, rakenteesta ja sijoittamisesta. Ratkaisun tulee olla toteuttamiskelpoinen ja varmistaa, ettei jätevesistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Umpisäiliön tulee olla rakenteeltaan vesitiivis ja käyttötarkoitukseen soveltuva. Säiliö on varustettava täyttymishälyttimellä. Säiliön tyhjennyksestä ja kunnossapidosta on huolehdittava siten, ettei jätevesistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Umpisäiliön sijoittamisessa tulee ottaa huomioon riittävät suojaetäisyydet vesistöön ja talousvesikaivoihin. Muiden jätevesien käsittelyssä sekä vesihuollon järjestämisessä on noudatettava, mitä muualla tässä rakennusjärjestyksessä, kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä sekä ympäristönsuojelulaissa säädetään.

53 § Pohjavesialueet

Suunniteltaessa rakentamista, etenkin paalutusta suunniteltaessa, on luokitelluilla pohjavesialueella tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtausmahdollisuuksiin sekä liitettävä tämä tutkimus lupahakemuksen mukaan.

Pohjavesialueilla voidaan imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Pohjavesialueella tehtävässä työssä on kiinnitettävä huomiota maaperän ja pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on täyttöaineksien oltava laadultaan täyttöön soveltuvia maa-aineksia. Täyttötoimet on toteutettava siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa tai roskaantumista.

Öljy- ja polttoainesäiliöitä tai muita vaarallisen aineiden säiliöitä ei tule sijoittaa pohjavesialueelle ilman perusteltua syytä. Mikäli säiliö on välttämätön, se tulee sijoittaa maan päälle. Säiliö tulee sijoittaa suoja-altaaseen, jonne sadevesien pääsy on estetty.

54 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen rakentamisessa

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia.

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaiset muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava suunnitelman ja ohjelman asianmukaisesta toteuttamisesta.

55 § Energiahuolto, talotekniikka, maalämpö ja tuulivoima

Rakennusten savupiiput, lämmityslaitteiden ulkoyksiköt sekä ilmanvaihtolaitteet on suunniteltava ja asennettava siten, että savu- ja poistokaasujen sekä melun leviäminen ympäristöön ei aiheuta haittaa.

Aurinkokeräimien tai –paneelien tai näihin verrattavien laitteiden sijoittaminen: katso vapautukset luvanhausta luku IV.

Maalämmönkeruuputkiston ja energiakaivon rakentaminen vaatii rakentamisluvan.

Energiakaivoja ei saa rakentaa pohjavesialueelle eikä vedenottamoiden suoja-alueille.

Maalämmönkeruuputkiston saa sijoittaa pohjavesialueelle, mutta ei vedenottamoiden suoja-alueille. Maalämmönkeruuputkiston rakentamiseen pohjavesialueilla tarvitaan viranomaisen arvio vesilain mukaisesta lupatarpeesta (Lohjan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset).

Maalämmönkeruuputkistoa pohjavesialueella kaivettaessa on jätettävä vähintään yhden (1) metrin paksuinen suojakerros koskematonta maa-ainesta pohjavettä vasten.

Maalämmönkeruuputkistoissa, energiakaivoissa ja vesistöstä otettavan lämmön hyödyntämisessä on putkistoissa lämmönsiirtoon käytettävän aineen oltava sellaista, ettei siitä ole vaaraa pohjavesille ja vesistöille.

Maalämmönkeruuputkisto ja energiakaivo on sijoitettava kiinteistölle siten, että niiden toiminnasta ei aiheudu haittaa toisille energiakaivoille tai muille kiinteistöjen maahan sijoitetuille rakenteille tai varusteille.

Maalämmönkeruuputkiston ja energiakaivon päälle ei saa rakentaa rakennuksia tai rakennuskohteita.

Energiakaivojen sijainnin vähimmäisetäisyydet ovat seuraavat:

- rajoista 7,5 metriä
- katurajasta 4 metriä
- yleisen alueen rajasta 4 metriä
- toisesta energiakaivosta / maalämmönkeruuputkistosta15 metriä
- porakaivosta 40 metriä
- rengaskaivosta 20 metriä
- rakennuksesta 3 metriä
- vesi- ja viemärijohdoista 5 metriä
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän purkupaikka
    - kaikki jätevedet 30 m

    - harmaat vedet 20 m

Maalämmönkeruuputkiston sijainnin vähimmäisetäisyydet ovat seuraavat:

- rajoista 7,5 metriä
- katurajasta 4 metriä
- yleisen alueen rajasta 4 metriä
- energiakaivosta / toisesta maalämmönkeruuputkistosta 15 metriä
- rakennuksesta 3 metriä
- vesi- ja viemärijohdoista 5 metriä
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän purkupaikka
    - kaikki jätevedet 30 m
    - harmaat vedet 20 m

Tytyrin kaivoksen toiminta-alueelle ei saa sijoittaa energiakaivoja. Ojamon ja Tytyrin kaivosten alueelle sekä kaivosten tunnelien päälle ei saa sijoittaa energiakaivoja.

Teollisen kokoluokan tuulivoimala, jonka korkeus on yli 30 m (lapakorkeus yli 35 m), saattaa myös edellyttää lentoestelupaa, edellyttää rakentamislupaa ja toteutuksen tulee perustua kaavaan tai sijoituspaikkalupaan / poikkeamislupaan.

Yli 60 metriä korkea tuulivoimala edellyttää lentoestelupaa, jota haetaan Liikenteen turvallisuusvirastosta (Trafi). Hakemukseen tulee liittää Finavian lausunto.

Tuulivoimalan etäisyysvaatimukset:

- maanteillä (nopeusrajoitus vähintään 100 km/h): 300 metriä,
- muilla teillä: suoja-alue + voimalan kokonaiskorkeus (torni + lapa),
- rautateillä: 30 metriä + voimalan kokonaiskorkeus.

56 § Natura 2000 -alueet ja muut luonnonsuojelullisesti tärkeät alueet

Mikäli rakennushankkeilla voi olla vaikutusta Natura 2000-verkoston alueelle, tulee vaikutukset arvioida ja ottaa huomioon rakennushankkeen lupamenettelyn yhteydessä (Luonnonsuojelulaki 9/2023).

Tiukkaa suojelua edellyttävien eläinlajien elinympäristöjen säilyttäminen tulee ottaa huomioon ja selvittää lajien säilytyskeinot ympäristöviranomaisten kanssa yhteistyössä rakennushankkeita valmisteltaessa siltä osin, kuin asiaa ei ole ratkaistu asemakaavalla tai muilla erityisillä päätöksillä. Samoin menetellään kasvillisuuden merkittävien kohteiden, erityisesti uhanalaisten ja rauhoitettujen kasvien kasvupaikkojen osalta. Eläinten ja kasvien suojelualuerajaukset ratkaisee Lupa- ja valvontavirasto.

57 § Muinaisjäännökset

Muinaisjäännösalueista tai niiden lähiympäristöä koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon eli Länsi-Uudenmaan museon lausunto maankäyttöhankkeista.

58 § Pilaantuneen maaperän ja maaperän haitallisten yhdisteiden huomioon ottaminen rakentamisessa

Mikäli rakennuspaikan tai sen ympäröivän piha-alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on pilaajan, tai jollei tämä ole tiedossa, kiinteistön haltijan selvitettävä tutkimuksin maaperän puhtaus. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle (Lupa- ja valvontavirasto). Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamista Lupa- ja valvontaviraston antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

59 § Haitalliset yhdisteet

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon ja arseeni), on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut haitallisten yhdisteiden haittojen torjumiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

60 § Melun ja tärinän torjunta

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan. Melua ja tärinää aiheutuu mm. lento- ja liikennemelusta (kadut, maantiet, rautatiet).

Rakennuskohteen suunnittelussa tulee huomioida, että

- asuin- ja työtilojen sijoittelussa huomioidaan melulähteen suunta
- ulkovaipan tulee ääneneristävyydeltään olla sellainen, että voimassa olevat melun ohjearvot eivät ylity
- ulko-oleskelupiha on melulta suojattu

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Mittauksin tulee selvittää liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot ja tarvittaessa huomioida rakenteiden suunnittelussa siten, että runko- ja lattiarakenteissa ei pääse syntymään tärinäherätteen resonointia tai maaperäistä runkoääntä.

Vilkkaasti liikennöidyille tie-, katu- ja ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa osoittaa melumittauksin ääneneristävyyden riittävyys.

61 § Maanalainen rakentaminen

Luvanhakijan on selvitettävä suunnittelun yhteydessä rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset johdot ja rakenteet. Rakentaminen johtojen ja putkistojen päälle ilman omistajan suostumusta on kielletty.

X LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

62 § Poikkeaminen

Luvan myöntävä viranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä edellyttäen, että se ei merkitse määräysten tavoitteiden olennaista syrjäyttämistä tai aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

63 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2027

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Lohjan kaupungin kaupunginvaltuuston 11.3.2015.§ 33. hyväksymä ja 1.5.2015 voimaantullut rakennusjärjestys.