



# RAKENNUSJÄRJESTYS

## Simon kunta

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.03.2023 § 12  
Voimaantulo 24.04.2023



## Sisällysluettelo

1. YLEISTÄ .....	4
1.1. Tavoite .....	4
1.2. Soveltamisala .....	4
1.3. Rakennusvalvontaviranomainen .....	4
2. LUPAJÄRJESTELMÄT .....	5
2.1. Rakentamisen luvat .....	5
2.2. Rakennuslupa .....	5
2.3. Toimenpiteiden luvanvaraisuus .....	5
2.4. Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta .....	7
2.5. Tuulivoimaloiden rakentaminen .....	7
2.6. Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi .....	8
a) Suunnittelutarveratkaisu .....	8
b) Poikkeamislupa .....	8
c) Rakennuslupa .....	10
d) Rakennusluvan myöntämisen edellytykset .....	10
2.7. Purkamislupa .....	12
2.8. Maisematyölupa .....	13
3. RAKENTAMINEN YLEENSÄ .....	14
3.1. Rakennuksen rakentaminen .....	14
e) Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön .....	14
f) Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset .....	14
g) Rakennuksen sijoitus ja korkeusasema .....	14
h) Rakennuksen etäisyys tiestä .....	15
i) Maantien suoja- ja näkemäalueet .....	15
j) Yksityistiet .....	15
k) Melu .....	15
l) Vesi- ja viemärijohdot .....	16
m) Rakennuksen energiatehokkuus ja elinkaari .....	16
n) Rakennuksen korjaaminen .....	16
o) Kiinteät muinaisjäännökset .....	16
3.2. Pihamaan rakentaminen .....	17
a) Pihan rakentaminen .....	17
b) Pihamaan korkeusasema .....	17
c) Tontin ajoneuvoliittymä .....	17
d) Osoitmerkintä ja tontin valaistus .....	17



e) Hulevesien johtaminen .....	18
f) Lumen varastointi.....	18
g) Vajat, rakennelmat ja laitteet .....	18
h) Aidan rakentaminen ja kunnossapito.....	19
i) Puut ja istutukset.....	19
3.3. Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta .....	19
a) Ympäristön hoito .....	19
b) Ympäristön esteettömyys .....	20
c) Rakennuksien kunnossapito.....	20
d) Ympäristön valvonta.....	20
3.4. Mainos- ja tiedotuslaitteet sekä markiisit.....	20
4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN JA OIKEUSVAIKUTTEISEN YLEISKAAVAN ULKOPUOLELLA.....	21
4.1. Suunnittelutarvealueet.....	21
4.2. Rakentamisen määrä .....	21
4.3. Rakentamisen sijoittuminen.....	22
4.4. Hevostallin rakentaminen .....	22
5. RAKENTAMINEN RANTAVYÖHYKKEELLÄ.....	23
5.1. Rakentamisen määrä .....	23
5.2. Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen.....	23
6. RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA.....	24
6.1. Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle .....	24
7. JULKINEN ULKOTILA.....	24
7.1. Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet.....	24
7.2. Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet.....	24
7.3. Puistot.....	24
8. RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA .....	25
8.1. Pilaantuneiden maa-alueiden huomioon ottaminen rakentamisessa.....	25
8.2. Rakentaminen melu- ja tärinäalueella.....	25
8.3. Rakentaminen pohjavesialueilla .....	25
8.4. Voimalinja-alueet.....	26
9. TYÖMAAT.....	27
9.1. Rakennushankkeesta tiedottaminen .....	27
9.2. Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla sekä työmaan jäte- ja vesihuolto ....	27
9.3. Kosteudenhallinta ja sääsuojaus .....	27
9.4. Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen .....	27



9.5.	Työmaan purkaminen ja siistiminen.....	28
10.	RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO.....	28
10.1.	Vesihuolto .....	28
10.2.	Jätevesien käsittely .....	28
10.3.	Rakennusten purku .....	29
10.4.	Maalämpöjärjestelmät .....	30
11.	MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN .....	30
11.1.	Rakennusjärjestyksen valvonta .....	30
11.2.	Määräyksistä poikkeaminen .....	30
11.3.	Rakennusjärjestyksen voimaantulo.....	31



# 1. YLEISTÄ

## 1.1. Tavoite

Tällä rakennusjärjestyksellä annetaan määräyksiä rakentamisesta Simon kunnassa.

Simo on vuosisataisesti tunnettu lohipyhästä, ja sen sanotaan rakentuneen lohitalonpoikien rahoilla. Simo muodostuu vahvoista merenrannan ja jokivarren kylistä. Kalastusmatkailu nähdään yhtenä kunnan vahvana tulevaisuuden elinkeinona. Simon kunta sijaitsee Perämeren rannikolla ja se on Lapin eteläisin kunta.

Olemassa oleva rakennuskanta ja luonto tulee ottaa huomioon. Rakentamisella tulee pyrkiä parantamaan olemassa olevaa ympäristöä ja edistää hyvän elinympäristön syntymistä ja säilyttämistä.

Tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävä kehitys. Tavoitteena on myös yhtenäistää rakentamisen ohjausta lähikuntien kanssa.

Viittaus: MRL 1 § ja 14 §

## 1.2. Soveltamisala

Tämä rakennusjärjestys koskee Simon kuntaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Tämä rakennusjärjestys koskee Simon kunnan alueella kaikkea uudisrakentamista ja soveltuvin osin jo rakennettua ympäristöä ja siinä tehtäviä muutoksia.

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta (MRA 895/1999) sekä voimassa olevia asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Laki, asetukset, oikeusvaikutteinen yleiskaava sekä asemakaavat menevät rakennusjärjestyksen määräysten edelle.

Viittaus MRL 14 §

## 1.3. Rakennusvalvontaviranomainen

Simon kunnan rakennusvalvontaviranomainen on tekninen lautakunta ja sen alaisena toimivat teknisentoimen viranhaltijat sekä muu palveluhenkilöstö. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä ja päätös vallan siirtämisestä määrätään Simon kunnan hallintosäännössä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi periä kunnalle maksun tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Viittaus: MRL 21 § ja 124 §, MRA 4 §, MRL 145 §



## 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

### 2.1. Rakentamisen luvat

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus:

- o rakennuslupa 125 §
- o toimenpidelupa 126 §
- o purkamislupa 127 §
- o maisematyölupa 128 §
- o ilmoitusmenettelyn käyttäminen 129 §
- o vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen 129 a §

Rakentaminen suunnittelutarvealueella edellyttää rakentamisen luvanvaraisuutta MRL 16 §, MRL 137 §.

Rakentamisessa on käytettävä ammattitaitoisia suunnittelijoita.

### 2.2. Rakennuslupa

Maakäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakennuslupaa edellytetään:

- o rakennuksen rakentamiseen
- o sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen
- o rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, jolla ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin
- o rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen
  - kantavan rakenteen tai paloteknisen osastoinnin muuttaminen
  - tulisijan tai hormin rakentaminen
  - WC:n, pesuhuoneen tai saunan rakentaminen ja laajentaminen
  - autotallin tai varaston muuttaminen asuintilaksi
  - autokatoksen muuttaminen autotalliksi
  - loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen
- o rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttaviin muutostöihin
- o suuremman kuin kiinteistökohtaisen tuulivoimalan rakentamiseen

Määräajan paikallaan pystytettävää rakennusta varten voidaan rakennuslupaan asettaa määräaika. Tilapäisen rakennuksen lupa käsitellään MRL 176 § mukaan.

Viittaus: MRL 125 §, MRL 176 §

### 2.3. Toimenpiteiden luvanvaraisuus

Seuraavaan taulukkoon on kerätty rakennustoimenpiteiden vaatimat luvat Simon kunnassa. Rakentamisen luvanvaraisuudesta on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 125–129 §:ssä. Lain mukaan rakennustoimenpiteille on haettava rakennuslupa tai toimenpidelupa.

Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, niin rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä sekä otettava huomioon rakentamisen soveltuvuus ympäristöön.



Haettava lupamuoto:

Rakennuslupa haettava	RA		
Toimenpidelupa haettava	TO		
Ei toimenpidelupaa	-		
<b>Toimenpide</b>	<b>Asemakaava</b>	<b>Oikeusvaikutteinen Yleiskaava</b>	<b>Ei kaavaa</b>
<b>Rakennelma (rakentaminen)</b>			
<b>Katos ei koske autokatoksia vain puusuojat ja vastaavat</b>			
Katos < 10 m <sup>2</sup>	-	-	-
Katos, pohjan ala 10 m <sup>2</sup> - 40 m <sup>2</sup>	TO	-	-
Katos > 40 m <sup>2</sup>	TO	TO	TO
Katoksen tekeminen olemassa olevan rakennuksen yhteyteen.	TO	TO	TO
Varasto, vaja, lato, huvimaja, kota < 12 m <sup>2</sup>	TO	TO	-
Varasto, vaja, lato, huvimaja, kota, 12 m <sup>2</sup> - 30 m <sup>2</sup>	TO	TO	-
Varasto, vaja, lato, huvimaja, kota > 30 m <sup>2</sup>	RA	RA	RA
Terassin/ parvekkeen lasittaminen (varatievaatimus)	TO	-	-
Tulisija ja/tai savuhormi	RA	RA	RA
Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä	TO	TO	TO
Maalämpökaivo/ maalämpöpiiri	TO	TO	TO
Pressutalli tai vastaava 20 m <sup>2</sup> - 40 m <sup>2</sup>	TO	-	-
<b>Liikuteltava laite</b>			
Asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.	TO	-	-
<b>Yleisörakennelma</b>			
Muun kuin ulkoilulaisissa (606/1973) tarkoitetun asuntovaunualueen tai vastaavan alueen sekä katsomon, yleisöteltan tai vastaavan perustaminen tai rakentaminen.	TO	TO	TO
<b>Erillislaitte (rakentaminen)</b>			
Masto, piippu, antenni, valaisinpylväs tms. > 12m - 30m	TO	TO	
Masto, > 30m	RA	RA	RA
Lintutorni tms.	TO	TO	TO
Varastointisäiliö > 10 m <sup>3</sup>	TO	TO	TO
Puistomuuntamo	RA	RA	RA
Tuulivoimala	RA	RA	RA
Aurinkopaneeli, rakennukseen asennettava	TO	TO	TO
Aurinkopaneeli, maahan asennettava	RA	RA	RA
<b>Vesirajalaitte (rakentaminen)</b>			
Suurehko laituri, pinta-ala > 10 m <sup>2</sup> Huomioitava vesilain mukaiset rajoitukset ja luvat.	RA	RA	RA
Silta tai muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma (aallonmurtaja tai vastaava). Huomioitava vesilain mukaiset rajoitukset ja luvat.	RA	RA	RA
<b>Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>			
Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	TO	TO	TO



Jätteiden aluekeräyspiste	TO	TO	TO
<b>Asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen</b>			
Huoneistojärjestely	RA	RA	RA
<b>Julkisivutoimenpide</b>			
Rakennuksen julkisivun tai kattomuodon muuttaminen	TO	TO	TO
Ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen, vesikatemateriaalin vaihtaminen tai sen väriytyksen muuttaminen	TO	-	-
Kulttuurihistoriallisten rakennusten ulkoverhouksen rakennusaineen, katemateriaalien vaihtaminen ja niiden väriytyksen muuttaminen	TO	TO	TO
<b>Mainostoimenpide</b>			
Mainosrakennelmat ja valomainokset	TO	-	-
<b>Aidan rakentaminen</b>			
Rakennettuun ympäristöön liittyvä kiinteä erottava aita tai kadun reunusmuuri seuraavin rajoituksin - aidan korkeus on > 1,0 m	TO	TO	TO

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on kuitenkin toteutettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista sekä rantaviivasta ja niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapureille kohtuutonta haittaa. Naapureita tulee kuulla ennen rakentamisen aloittamista.

Mainoslaitteen asentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle on kielletty ilman tienpitoviranomaisen lupaa (laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä tai sitä edeltävien aiemmin voimassa olleiden säännösten nojalla hyväksytyyn tiesuunnitelmaan)

Viittaus: MRL 126 §

#### 2.4. Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta

Seuraavat toimenpiteet on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta:

- Ilmalämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen rakennukseen häiritsemättömälle paikalle, mikäli naapurirakennuksen omistaja sen sallii.
- Enintään 10 m<sup>2</sup>:n suuruisen laiturin rakentaminen tontin rantaan. Tontin rannassa saa ollakerrallaan vain yksi tämän säännöksen perusteella rakennettu laitur.
- Kadun tai muun yleisen alueen rajalle tehtävän kiinteän tai istutettavan aidan rakentaminenottaen huomioon, mitä tonttia mahdollisesti koskevassa rakentamistapaohjeessa on aidan rakentamisesta todettu sekä mitä tämän rakennusjärjestyksen kohdassa Aidan rakentaminen ja kunnossapito on sanottu (kohta 3.2h).

Vapautukset eivät koske valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävissä rakennetuissa kulttuuriympäristöissä tai muinaisjäännösten läheisyydessä tapahtuvia toimia.

#### 2.5. Tuulivoimaloiden rakentaminen

Tuulivoimala vaatii rakennusluvan.

Tuulivoimaloiden rakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon palo- ja liikenneturvallisuuden vaatimat suojaetäisyydet, soveltuvuus maisemaan, kulttuuri- ja luonnonympäristöön sekä





mahdolliset ympäristöhäiriöt kuten välke ja melu sekä sen kulkeutuminen. Lisäksi tulee ottaa huomioon teknisen huollon ja sähkön siirron järjestämismahdollisuudet sekä vaikutukset lähietäisyydellä oleviin radiojärjestelmiin.

Yli 50 metriä korkeista (kokonaiskorkeus maanpinnasta) tuulivoimaloista tulee koko kunnan alueella aina pyytää lausunto Puolustusvoimilta. Tätä matalammista pientuulivoimaloista tulee pyytää Puolustusvoimien lausunto, mikäli ne rajoittuvat Puolustusvoimien pysyvässä käytössä oleviin alueisiin.

Kaikista lentoesteistä, jotka ulottuvat maanpinnasta yli 30 metrin korkeuteen, tulee pyytää ilmailu- lain mukainen lausunto.

Viitteet: MRL luku 10a: Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset. Ilmailulaki 864/2014–11 §: Ilmatilan käytön kieltäminen ja rajoittaminen

## 2.6. Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi edellyttää lupamenettelyä. Rakennuspaikasta ja kaavoitustilanteesta riippuen lupahakemus ratkaistaan jollakin seuraavista menettelytavoista:

1. Suunnittelutarveratkaisulla (MRL 137§) silloin kun kyseessä on kuiva maa (ei ranta-alue) ja alueella ei ole suoraan rakentamiseen ohjaavaa kaavaa (asema- tai yleiskaava), mutta alue on suunnittelutarvealuetta (MRL 16§)
2. Poikkeamispäätöksellä (MRL 171§) silloin kun on kyseessä kaavaton ranta-alue tai rantayleis- tai asemakaavassa alue on osoitettu lomarakennuspaikaksi
3. Rakennusluvalla (MRL 125 §), silloin kun kyseessä on kuivan maan haja-asutusluonteinen alue, alueella ei ole yleiskaavaa, eikä alue ole suunnittelutarvealuetta

Mikäli suunnittelutarveratkaisu tai poikkeamispäätös (kohdat 1. ja 2.) on myönteinen, tulee käyttötarkoituksen muutokselle hakea sen jälkeen rakennuslupa.

### a) Suunnittelutarveratkaisu

Katso kohta 4.1

### b) Poikkeamislupa

*Poikkeamisluvan edellytyksenä on, että rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle alueiden muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelullisten ja ympäristönsuojelullisten tavoitteiden saavuttamista (MRL 172 §). Haettaessa poikkeamislupaa muutos ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta ja rakennuspaikan on muutenkin täytettävä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset.*

Edellytyksenä rakennuspaikan muodostumiselle on, että:

1. rakennuspaikan koon tulee täyttää MRL 116 §:ssä, Simon kunnan rakennusjärjestyksessä sekä alueelle vahvistetussa yleiskaavassa osoitetut vaatimukset. Vesistön rantavyöhykkeellä ja ranta-alueella rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2500 m<sup>2</sup>, ellei oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta muuta johdu.
2. rakennuspaikka on aikaisemmin ollut vakituiseen asumiseen käytetty tai
3. sen tulee tukeutua olemassa olevaan kyläasutukseen ja olemassa oleviin palveluihin.



## Poikkeamishakemuksessa esitetään myös käyttötarkoituksen muutoksen suunnitelmin vakituisen asuinrakennuksen vaatimusten täyttyminen (RakMk A2).

1. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
  - muutosta edesauttaa ranta-alueilla ranta-asemakaavallinen tai oikeusvaikutteinen osayleiskaavallinen tarkastelu, joissa vakituinen asumisen mahdollisuus on selvitetty
  - muutoksen vaikutuksilla ei muodosteta hallitsematonta vakituisen asumisen rakentamista ja ranta-alueelle ei muodosteta taajama-asutusta
2. Kiinteistö sijaitsee vakituisen asutuksen läheisyydessä
  - sijainniltaan tukeutuu olemassa olevaan kyläyhteisöön
  - sijainniltaan tukeutuu peruspalveluihin, etäisyys taajamaan kohtuullinen
  - muutos ei saa aiheuttaa kunnalle ja asukkaalle lisäkustannuksia (yhdyskuntarakenteen hajautuminen)
3. Kiinteistölle johtaa hyvät ja hoidetut tieyhteydet (MRL 136§)
  - etäisyys maantiehen tai muuhun yksityistiehen (tiekunta) on alle 1 km
  - tien riittävä leveys ja kantavuus
  - kiinteistöllä onnistuu mm. talousjätteen ja mahdollisen sakokaivolietteen kuljetukset
  - mahdollistaa palo- ja pelastusajoneuvojen toimimisen
  - tien kunnossapito on järjestetty (lanaus, talviauraus)
  - myös em. ajoneuvojen kääntäminen kiinteistöllä
4. Talousveden ja jäteveden järjestelyt
  - hyvälaatuinen ja riittävä talousvesi (oma kaivo, verkostovesi) (MRL 136 §)
  - oman talousvesikaivon veden riittävyys ja soveltuvuus kotitalousvedeksi selvitetään, mm. veden laadun selvitys, jossa on tutkittu kaivoveden soveltuvuus kotitalousvedeksi
  - jätevesien käsittelyn sijoittaminen ja hoitaminen (MRL 136§)
  - vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon
  - muilla alueilla jätevedet on käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen mukaisesti
5. Rakennus täyttää käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvat vakituiselle asuinrakennukselle asetut MRL:n mukaiset tekniset vaatimukset, tai on muutettavissa sellaiseksi.

Käyttötarkoituksen muutosta ei voida hyväksyä:

- Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
- Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita.
- Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta. Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
- Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostaa taaja-asutusta.
- Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle kustannuksia.



### c) Rakennuslupa

*Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 § 4.mom:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakitukselle asunnolle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutokseen on Ympäristöministeriön (YM) asetuksella 3/2013 annettu määräyksiä energiatehokkuuden parantamisesta*

Rakentamishetkellään vapaa-ajan rakennukset ovat saaneet ja saavat merkittäviäkin vapautuksia määräyksistä verrattuna vakituksiin asuinrakennuksiin.

Rakennusluvan hakemiseksi tarvitaan käyttötarkoituksen muutosta koskevien pääpiirustusten, rakenne- ja lvi- suunnitelmien laatimisen. Suunnitelmissa esitetään asetettujen vaatimusten täytyminen ja toimenpiteet niiden täyttämiseksi. **Lupaharkintaa tehdään nykymääräysten pohjalta.** Tarvittaessa määräyksistä voidaan antaa kuitenkin vähäinen poikkeus (MRL 175 §), mikäli poikkeaminen ei vaaranna terveellisyttä, turvallisuutta, terveydellisiä oloja jne. Ohessa on karkealla tasolla selvitetty merkittävimpiä asetettuja ja huomioon otettavia vaatimuksia, jotka ainakin ilmenevät pätevän suunnittelijan laatimista pääpiirustuksista ja tarvittavista lvi-suunnitelmista.

### d) Rakennusluvan myöntämisen edellytykset

#### **Kiinteistöön liittyvät:**

1. Rakennuspaikan koon tulee täyttää MRL 116 §:ssä, Simon kunnan rakennusjärjestyksessä sekä alueelle vahvistetussa yleiskaavassa osoitetut vaatimukset. Vesistön rantavyöhykkeellä ja ranta-alueella rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2500 m<sup>2</sup>, ellei oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta muuta johdu
  - o rakennukset, myös tulevat/ tarvittavat rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta
  - o vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajoista sekä vähintään 10 metrin etäisyydelle naapurin rakennuksista (MRA 57§)
2. Kiinteistölle johtaa hyvät tieyhteydet (MRL 136 §)
3. Hyvä laatuinen ja riittävä talousvesi (oma kaivo, verkostovesi) (MRL 136 §)
4. Jätevesien käsittelyn sijoittaminen ja hoitaminen (MRL 136 §)

#### **Rakennukseen liittyvät**

5. Rakennuksen ja muutostöiden tulee täyttää rakentamiselle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset (MRL 117–117 g)
6. Rakenteiden lujuus ja vakaus (MRL 117 a §)
  - o rakennesuunnitelmat
    - mm. maaperä, perustus, ulkoseinät, välipohja, yläpohja...
7. Paloturvallisuus (MRL 117 b §)
  - o poistumisturvallisuus
  - o rakenteiden kantavuus palotilanteessa
  - o palon syttymisen ja leviämisen rajoittaminen
  - o sammutus ja pelastustehtävien järjestelyt
  - o palon ja savun kehittymisen estäminen



- hakemuksesta pyydetään palo- ja pelastusviranomaisen lausunto
8. Rakennus täyttää RakMk D2 (rakennuksen sisäilmasto ja ilmanvaihto) (MRL 117 c §) Korjaus- ja muutostöistä on annettu YM:n asetus 4/ 2013.
- riittävä ja hallittu ilmanvaihto vähintään 0,5 l/h
    - ulkoilman olosuhteista riippumatta asuinhuoneen ilmatilavuus täytyy vaihtua kerran kahden tunnin aikana
    - ilmanvaihdon ja lämmön talteenoton toteuttaminen / savuttaminen asettaa velvoitteita rakennuksen ilmatiiveydelle
  - lämmön talteenotto vähintään 45 % poistoilmasta (YM:n asetus 4/2013).
  - ilmanvaihtojärjestelmien enimmäisominaissähkötehot 1,0–2,5 kW/(m<sup>3</sup>/s) (YM:n asetus 4/2013).
9. Rakennus täyttää RakMk F2 (rakennuksen käyttöturvallisuus) määräykset ja ohjeet MRL 117 d §) mm.:
- ulkoportaat enintään 180 mm nousu ja etenemä vähintään 270 mm (kaltevuus 18 - 23 astetta)
  - sisäportaat enintään 190 mm nousu ja etenemä vähintään 250 mm (kaltevuus 25 - 37 astetta)
  - avoaskelmien väli alle 100 mm
  - portaiden ja kulkuteiden leveys vähintään 900 mm (RakMk E1 10.4)
  - kaidekorkeudet, -välit, käsijohteet; vähintään (porraskaide) 900/ (parvikaide) 1000 mm, kaideraot enintään 50 mm/ 60 mm/ 110 mm/ 300mm (riippuen sijainnista)
  - kulkuteiden valoisuus ja valaistus
  - rakennuksen ajoneuvoliikenteen järjestäminen
  - huoltoturvallisuus mm.; talo- ja lapetikkaat, lumiesteet
10. Rakennus täyttää rakentamismääräyskokoelman osan (RakMk) F1 (esteetön rakennus) määräykset ja ohjeet (MRL 117 e §)mm.:
- asunnon wc- ja pesutilat soveltuvat pyörätuolikäyttöön
  - kulkuväylillä ei saa olla 2100 mm alittavia ulokkeita
11. Melun torjunta ja ääniolosuhteet (MRL 117 f §)
- ympäristöstä johtuva melu esim. liikenne, teollisuus tmv.
  - teknisten järjestelmien äänitasot
    - kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteistot
    - ilmanvaihto
12. Rakennus täyttää RakMk D3:n (rakennusten energiatehokkuus) vaatimukset (MRL 117 g §) Korjaus- ja muutostöistä on annettu YM:n asetus 4/ 2013.
- alkuperäistä ulkoseinien lämmönläpäisevyyttä (U) parannetaan vähintään 0,5:lla, enintään 0,17 W/m<sup>2</sup>K tasoon. 0,5 parannettuna tulee kuitenkin olla < 0,60 W/m<sup>2</sup>K tasoa (YM:n asetus 4/2013).
  - ulkoseinien eristävyyttä parannetaan siis aina vähintään 50 %:lla, enintään 0,17 W/m<sup>2</sup>K tasoon.
    - alkuperäistä yläpohjan lämmönläpäisevyyttä (U) parannetaan vähintään 0,5:lla, enintään 0,09 W/m<sup>2</sup>K tasoon. 0,5 parannettuna tulee kuitenkin olla < 0,60 W/m<sup>2</sup>K tasoa (YM:n asetus 4/2013).
    - yläpohjan eristävyyttä parannetaan siis aina vähintään 50 %:lla, enintään 0,09 W/m<sup>2</sup>K tasoon.
    - ikkunoiden ja ovien U-arvon oltava vähintään 1,0 W/m<sup>2</sup>K (YM:n asetus 4/2013).
    - arvo ikkunassa vastaa yleisesti vähintään 2-kertaista umpiolasia



- + ulkopuitteen 1 tasolasitusta karmivahvuudella n. 130 mm.
- arvo ulko-ovessa vastaa yleisesti vähintään tuplatiivistettä ja n. 62 mm eristettyä ovilehteä karmivahvuudella n. 128 mm
- alapohjan tehokkuutta parannetaan mahdollisuuksien mukaan (YM:n asetus 4/2013). rakennuksen energian kulutusvaatimus enintään 180 kWh/m<sup>2</sup> (vastaa energiatehokkuusluokkaa C) (YM:n asetus 4/2013).
  - arvon saavuttaminen vaatii rakenteille asetettuja minimiarvoja (ulkoseinä, yläpohja, ikkunat, ovet, lämmön talteenotto...) parempia ratkaisuja
- esitetään energiaselvitys; kokonaisenergia, energialaskennan lähtötiedot ja tulokset, kesäaikainen huonelämpötila, lämpöhäviöt, lämmitysteho, energiatodistus (RakMk A2 ja D3).

### 13. Käyttötarkoituksen muutos täyttää RakMk G1 (asuntosuunnittelu) määräykset ja ohjeet mm.;

- asuinhuoneistoala vähintään 20 m<sup>2</sup>.
- huonekorkeus vähintään 2400 mm
- huoneiston ja muiden asumiseen välttämättömien tilojen vapaat ovileveydet vähintään 800 mm, ulko-ovi vähintään 900 mm
- vapaa leveys tarkoittaa vapaata tilaa ovilehti avattuna
- jokaisessa asuinhuoneessa tulee olla ikkuna, jonka valoaukko vähintään 1/10 (10 %) huonealasta (MRA 51 §)
- asuinhuoneiston huonejärjestelyt tulee olla tarkoituksenmukaisia ja viihtyisiä (MRA 51 §)
- riittävästi tilaa; lepoa, ruokailua, ruoanvalmistusta varten, välttämätöntä säilytystilaa - asuinhuoneistossa tulee olla aina käymälä ja perusvarustus hygienian hoitoon esim. pesutila asianmukaiset vaatehuoltotilat, irtaimiston säilytystilaa sekä ulkoiluvälineiden säilytystilaa
- sisä- ja ulkotilat ovat liikuntaesteisille soveltuvia
- riittävästi muuta ulkotilaa mm.; leikkipaikkaa, oleskelutilaa, jätteen keräysvälineitä, autopaikkoja varten (MRL 155§)

### 14. Teknisten järjestelmien vaatimat muutokset

- vesi- ja viemärijärjestelmän vaatimat uudistukset
- lämmitysjärjestelmä vaatimat muutokset
- sähköjärjestelmän muutokset
  - valaistus; rakennus ja piha
  - vikavirtasuojaukset
  - järjestelmien maadoitukset

Viittaus: MRL 129 a

## 2.7. Purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa asemakaava-alueella ja alueella, jossa on voimassa 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. Jos purkamiseen ei tarvita lupaa, on purkamisesta ilmoitettava kirjallisesti purkamisilmoituksella kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä.

Viittaus: MRL 127 §



Rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei purkutyöllä turmella kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennetta, rakennusta tai maisemaa. Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupaa koskevaa hakemusta tai ilmoitusta käsitellessään edellyttää hakijaa toimittamaan asiantuntijan laatiman selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai ilmoituksessa on esitettävä selvitys syntyvän rakennus- ja purkujätteen lajista, laadusta ja määrästä. Hakemuksessa tai ilmoituksessa on tarkemmin yksilöitävä purkutyössä muodostuva, terveydelle tai ympäristölle vaarallinen jäte, sekä sille suunniteltu käsittely tai vastaanottoaika. Mikäli kohteen maaperään on alueen käyttöhistorian perusteella arvioituna saattanut joutua terveyttä tai ympäristöä vaarantavia materiaaleja, tulee hakijan tehdä selvitys rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuudesta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkutyön käynnistämistä tulee esittää tarkempi purkamissuunnitelma sekä nimetä purkukohteelle jäteasioista vastaava henkilö. Purkamissuunnitelmasta on käytävä ilmi purkukohteen turvallinen järjestäminen, purkumateriaalien lajittelujärjestelyt sekä jätejakeiden suunnitellut toimitukset asianmukaiseen hyötykäyttöön tai käsittelylaitokseen. Lajittelu tulee pyrkiä toteuttamaan jäteasetuksen (978/2021) 26 §:n mukaisessa laajuudessa. Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota työstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää järjestettäväksi työkohteella aloituskokouksen, jossa on mukana myös kunnan ympäristövalvonnan edustaja. Ympäristövalvonta linjaa, onko rakennuspaikalla mahdollisesti toteutettavaksi suunnitellusta betoni- tai tiilirakenteiden murskaustyöstä tarpeen jättää ympäristönsuojelulain (527/2014) 118 §:n mukainen meluilmoitus. Kunnan ympäristövalvonta myös arvioi mahdollisen valtioneuvoston asetuksen eräiden jätteiden hyödyntämisestä maarakentamisessa (843/2017) mukaisen rekisteröinti-ilmoituksen tarpeen, mikäli rakennuspaikan maarakentamisessa on tarkoitus hyödyntää betoni- tai tiilimursketta.

Ennen työkohteen loppukatselmusta on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava selvitys toteutuneesta rakennus- ja purkujätteen käsittelystä tai hyödyntämisestä. Luovutettaessa jätemateriaaleja työkohteelta kuljetukseen on varmistettava, että jätekuljetuksia suorittava yritys on hyväksytty alueellisten ELY-keskusten ylläpitämään, jätelain (646/2011) 142 §:n mukaiseen jätehuoltorekisteriin. Hyväksyntä on osoitettavissa jätehuoltorekisteriotteella, joka on pidettävä aina mukana kuljetuksen aikana (jätelaki 98 §). Jätekuljetuksia järjestettäessä tulee ottaa huomioon jätelain 121 §:n mukainen siirtoasiakirjavelvoite, joka koskee mm. rakennus- ja purkujätettä sekä pilaantuneita maa-aineksia. Valvontaviranomainen voi vaatia näitä siirtoasiakirjoja nähtäväkseen.

## 2.8. Maisematyölupa

Maisematyölupa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, tai alueille, joilla on voimassa rakennuskielto kaavan laatimista varten.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa tarkoitettu lupa.

Viittaus: MRL 128 §



### 3. RAKENTAMINEN YLEENSÄ

Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Kiinteistönomistaja/vuokraajan tulee varmistaa pohjamaan laatu esim. koekuopilla, jotta tuleva perustustyyppi voidaan suunnitella oikein.

Viittaus MRL 116 §

#### 3.1. Rakennuksen rakentaminen

##### e) Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla kyläalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien tuntumaan.

Rakentamisessa tulee edistää jokivarsien omaleimaisten kylä- ja kulttuuriympäristöjen säilymistä. Rakennettaessa ranta-alueille tai avoimeen maastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön. Metsäalueille rakennettaessa rakennukset tulee sijoittaa tien läheisyyteen.

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisia tai rakennustaiteellisia arvoja menetetä.

Uudisrakennuksen on sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, ulkomateriaalinsa ja –väriensä puolesta sovellettava noudatettuun rakennustapaan ja olevaan rakennuskantaan.

##### f) Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, rakennuspaikan on oltava asemakaava-alueen ulkopuolella pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup> (kuivan maan tontti), mutta jos rajoittuu rantaan 2500 m<sup>2</sup>. Mikäli kiinteistö on alle 100m päässä jäteveden runkoviemäristä, se tulee liittää viemäriverkostoon.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana ja se täyttää MRL 116 § edellyttämät vaatimukset.

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuspaikan koon määrittävä oikeusvaikutteinen yleiskaava tai asemakaava.

Viittaus: MRL 116 §, 136 §

##### g) Rakennuksen sijoitus ja korkeusasema

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön rakennusten, maaston ja katupinnan korkeusasemiin.



Kiinteistölle tulevien tulisijallisten ja autotallien rakennusten etäisyys toisistaan tulee olla vähintään 8 m. Rakennusten välisen etäisyyden tulee olla sellainen, että palo ei leviä helposti naapurirakennuksiin ja aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.

Asuin- ja työtilojen lattiataso on rakennettava yleensä vähintään 50 senttimetriä ympäröivää maanpintaa korkeammalle.

Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin eikä naapuritontille.

Rantarakentamisessa on huomioitava tulvarajakorkeus.

Rakennusluvan yhteydessä toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuspaikan pohjatutkimus ja perustamistapalausunto.

Viittaus: MRL 116 §, 135 §

#### h) Rakennuksen etäisyys tiestä

- Moottoritie 50 m (lähimmän ajoradan keskiviivasta)
- Valtatie ja kantatie 30 m (ajoradan keskiviivasta)
- Seututie 20 m (ajoradan keskiviivasta)
- Yhdystie 20 m (ajoradan keskiviivasta)
- Yksityistie 12 m (mikäli liikenneturvallisuus ja muut seikat niin vaativat)

#### i) Maantien suoja- ja näkemäalueet

Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella tai tien näkemäalueella. Suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan keskilinjasta. Tiesuunnitelmassa määrättyllä tiellä tai tienosalla etäisyys voidaan määrätä lyhyemmäksi tai pidemmäksi. Kantatiellä suoja-alue on 30 metriä. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

Tienpitoviranomainen voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44–46 §:ien säännöksistä.

Viittaus: Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 § ja 45 §

#### j) Yksityistiet

Mikäli liikenneturvallisuuden katsotaan niin vaativan, rakennuksen tai rakennelman etäisyys yksityistien keskilinjasta on oltava vähintään 12 metriä. (Poikkeaminen mahdollista rakennusvalvontaviranomaisen toimesta rakennusluvan yhteydessä.)

Viittaus: Yksityistielaki (560/2018) 18 § 4. mom.)

#### k) Melu

Lisäksi asuinrakennuksen etäisyyden tiestä tai muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä asetuksissa annettuja ohjearvoja. Tällaisia alueita ovat mm. tieliikenteen





pääväylien ja pääradan läheiset alueet sekä lentomelualueet. Tarvittaessa hakijan on liitettävä rakennuslupahakemukseen liikennemelutarkastelu ja meluntorjuntasuunnitelma.

#### l) Vesi- ja viemärijohdot

Rakennuksen etäisyys yleisestä vesijohto- ja viemäriinjasta tulee olla vähintään 5 m.

#### m) Rakennuksen energiatehokkuus ja elinkaari

Rakennukset tulee suunnitella energiatehokkaiksi. Energian kulutukseen vaikuttavat rakennusten ilmanvaihto, lämmitysjärjestelmät, ikkunoiden koko sekä niiden sijoittelu. Muodoltaan selkeä talo on energiatehokkaampi rakennus. Ylimääräiset kulmat ja erkkerit talossa lisäävät sekä rakentamisen kustannuksia että rakennuksen energiakulutusta.

Rakennuksen elinkaari tulee huomioida rakentamisen kaikissa vaiheissa. Elinkaaren kannalta tärkeitä ominaisuuksia ovat rakennuksen toimivuus, edulliset ylläpitokustannukset sekä pitkä käyttöikä. Rakentamisessa ja rakennetun ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon ekologisuus, energiataloudellisuus, turvallisuus, terveellisyys, tarkoituksenmukaisuus ja kauneusarvot.

Viittaus: MRL 12 §, 115a §, 117 § ja 152 §, MRA 55 §

#### n) Rakennuksen korjaaminen

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa perusteetta johtaa tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Lain nojalla tai asemakaavalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa, käyttää tai korjata suojelumääräysten vastaisesti tai siten, että rakennuksen suojeluarvo vähenee. Suojeltujen tai muuten arvokkaiden rakennusten korjaushankkeista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennuksen korjaamisen tavoitteena tulee olla vaurio- ja terveyshaittariskin vähentämisen lisäksi energiatehokkuuden parantaminen, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti mahdollista. Energiatehokkuutta parantavat toimet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteet ja käyttötarkoitus huomioiden. Korjattavien rakennusten rakenteet sekä niiden kunto ja toimivuus tulee selvittää ennen korjausten suunnittelua riittävän perusteellisin tutkimuksin. Korjausten yhteydessä tulee arvioida korjausten vaikutus rakenteiden kosteus- ja lämpötekniseen toimintaan.

#### o) Kiinteät muinaisjäänne

Kiinteät muinaisjäänne ovat muinaismuistolain rauhoittamia ja jokaisessa rakennushankkeessa tulee selvittää, tunnetaanko hankealueelta muinaisjäänne. Kiinteät muinaisjäänne ovat maaperässä säilyneitä rakenteita ja jälkiä ihmisen muinaisesta toiminnasta. Muinaisjäännealueilla muinaisjäänneeseen kajoaminen on kiellettyä ilman Museoviraston lupaa.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittämällä tavalla. Muinaisjäänne tai muinaisjäännealuetta koskevat suunnitelmat tulee toimittaa hyvissä ajoin lausuttavaksi museoviranomaiselle. Kiinteän muinaisjäänne ja sen suoja-alueen määrittelee museoviranomainen.



Muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain 1 §:n mukaisesti rauhoitettuja heti löytyessään ilman erillistä suojelupäätöstä. Jos jossain havaitaan merkkejä muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava museoviranomaiselle (MML 14 §).

Viittaus: Muinaismuistolaki 295/63, MRL 197 §

### 3.2. Pihamaan rakentaminen

#### a) Pihan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, liikkumisesteetön ja viihtyisä. Pihamaan rakentamisesta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapureille.

Viittaus: MRL 155 §, 165 §

#### b) Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeussemiin. Pihamaan korkeusasemaa ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

Pihamaan tasaus on esisijaisesti toteutettava luiskaamalla, mutta se voidaan toteuttaa tarvittaessa myös pengertämällä tai tukimuureilla esteettömyys huomioiden.

Luiskaaminen ja pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla rakennuspaikalla siten, etteivät maa- ainekset ja sade- tai pintavedet valu naapurin puolelle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle. Pengertäminen ei saa aiheuttaa tarpeetonta eroosiota.

Viittaus: MRL 165 §

#### c) Tontin ajoneuvoliittymä

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Uuden liittymän rakentamiseen on haettava liittymälupa tienpitäjältä. Liittymän rakenteissa on huomioitava rumpuputki hulevesiä varten. Ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä esteetön näkemäalue kumpaankin suuntaan sekä huomioitava raskaiden ajoneuvojen osalta leveys ja maapohjan kantavuus.

#### d) Osoitemerkintä ja tontin valaistus

Rakennukseen on asetettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan osoitenumero.

Milloin rakennukseen kiinnitetty osoitenumero ei näy tielle, tulee numero lisäksi sijoittaa kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

Yksityistien nimikilvet valmistetaan ja sijoitetaan noudattaen samoja ohjeita kuin kunnan ylläpitämillä kaduilla ja teillä. Nimikilven tulee olla valmistettu liikennemerkkikäyttöön hyväksytystä materiaalista liikennemerkkejä koskevan standardin SFS-EN 12899-1:2001 mukaisesti



Tontin ja rakennuksen valaistus on järjestettävä siten, että valaistus lisää alueen turvallisuutta eikä häikäise haitallisesti naapureita tai alueella liikkuvia.

Viittaus: MRA 84 §

#### e) Hulevesien johtaminen

Hulevedet on johdettava pois rakennuksen vierestä. Rakennusta välittömästi ympäröivä maanpinta tontilla tai rakennuspaikalla muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi. Rakennuksen vierustalla kaadon tulee olla riittävä, vähintään 1:20 3 metrin matkalla.

Rakennuspaikan hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin eikä naapurin puolelle. Mikäli alueella ei ole mahdollisuutta johtaa pinta- ja perustusten kuivatusvesiä kunnan hulevesijärjestelmään, ne tulee imeyttää tontilla tai johtaa ympäröivään maastoon alueen haltijan suostumuksella. Asemapiirroksessa tulee esittää tontin kuivatus sekä purkuputket.

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

Hulevesiä ei saa johtaa ojittamalla yleiskaavan virkistysalueella (V, VR) ja asemakaavan lähivirkistysalueella (VL) eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen (luo) ja suojelukohteiden (S) alueella. Hulevesiä ei saa johtaa ojittamalla lähteen lähiympäristössä 20 metriä lähempänä lähteestä ja tihkupinnasta eikä 10 metriä lähempänä lähdepurosta, purosta ja joesta.

Viittaus: MRL 103a-103o §, vesihuoltolaki luku 3a

#### f) Lumen varastointi

Kiinteistön tulee pihajärjestelyillään huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa. Varastoitu lumi ei saa aiheuttaa haittaa liikenneturvallisuudelle, eikä heikentää alueen viihtyisyyttä. Lunta ei saa siirtää naapurin puolelle eikä tie-, katu- tai yleisille alueille ilman maanomistajan lupaa.

Varastoidun lumen sulamisvedet tulee imeyttää tai johtaa sadevesijärjestelmään omalla tontilla.

#### g) Vajat, rakennelmat ja laitteet

Vajat, rakennelmat ja laitteet kuten autosuojat, varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, piha-grillit, maakellarit, jätekatokset, leikkimökit, koirankopit ja muut vastaavat on sijoitettava tontille siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Vajat, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle. Mikäli asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusalan rajaa, on rakennus sijoitettava vähintään 5 metrin päähän tontin rajasta. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennus on sijoitettava vähintään 5 metrin päähän tontin rajasta. Naapurin suostumuksella rakennus on mahdollista sijoittaa rajaan kiinni palomääräykset huomioiden. Piharakennelmien lupamenettely on esitetty tämän rakennusjärjestyksen kohdassa Toimenpidelupa.

Viittaus: MRL 168 §, MRA57§



#### h) Aidan rakentaminen ja kunnossapito

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

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

Istutettavan aidan korkeus tulee taajamissa rajoittaa kaikkina kasvukausina enintään 2,5 metriin. Kiinteän aidan korkeus saa olla enintään 1,0 metriä ellei erityisestä syystä muuta johdu.

Aidan saa rakentaa kiinteistön rajalle, jos naapurit siitä sopivat kirjallisesti. Muutoin aita tulee rakentaa vähintään 1,0 metrin päähän rajasta. Aita tulee pystyä hoitamaan omalta tontilta.

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

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

Viittaus: MRA 82 §

#### i) Puut ja istutukset

Suuria puita ei tule istuttaa lähelle rakennuksia, koska puiden juuret voivat tukkia salaojan tai vaurioittaa routaeristeitä. Lehvästö pitää julkisivun kosteana ja valon saanti ikkunoista voi heiketä olen naisesti.

Puut ja puumaiset pensaat tulisi istuttaa vähintään 5 metrin etäisyydelle rakennuksista ja muut istutukset vähintään 1 metrin etäisyydelle rakennuksista.

Puut ja pensaat eivät saa ulottua naapurin puolelle.

### 3.3. Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

#### a) Ympäristön hoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

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

Asuinrakennustonttia tai rantarakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin tai autojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien tavaroiden sekä polttoaineiden ulkosäilyttämiseen.

Rakennukset, niiden ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne rumenna katukuvaa tai muuta julkista tilaa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot, esim. töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin se teknisesti on mahdollista.



#### b) Ympäristön esteettömyys

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta rakennusten ja ympäristön tulee olla myös niiden henkilöiden saavutettavissa, joiden kyky liikkua tai muutoin toimia on rajoittunut. Rakennettu ympäristö on esteetön silloin, kun se on kaikkien käyttäjien kannalta toimiva, turvallinen ja miellyttävä käyttää.

#### c) Rakennuksien kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

#### d) Ympäristön valvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Havaituista puutteellisuuksista on annettava kunnossapitovelvollisille korjauskehotus sekä ilmoitettava määräaika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava.

Rakennustarkastaja voi perustellusta syystä myöntää lykkäystä määräaikaan. Määräajan jälkeen, mikäli laiminlyöntejä ilmenee, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä säädettyihin toimenpiteisiin.

Viittaus: MRL 166 §, 167 §, 182 §

### 3.4. Mainos- ja tiedotuslaitteet sekä markiisit

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

- rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua yhden (1) metrin tontin rajan yli katualueelle taimuulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3,5 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän kohdalla ja 4,6 metriä ajoradan kohdalla ja sitä 0,5 metriä leveämmällä alueella
- laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä, hoitoa tai kunnossapitoa
- laitteen muodon ja rakenteen on ulkoasultaan sopeuduttava muihin läheisiin mainoslaitteisiin, rakennukseen ja ympäristöön
- laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi
- maantien käyttäjille tarkoitettujen mainosten ja ilmoitusten sijoittamisessa tulee noudattaa Liikenne- ja viestintäviraston määräyksiä tienvarsimainonnasta ja -ilmoittelusta.

Viittaus: MRL 126a §, Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä (503/2005) 52 § ja 52 a § sekä Määräys tienvarsimainonnasta ja -ilmoittelusta 7.11.2019 (TRAFICOM/22492/03.04.03.00/2019).



## 4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN JA OIKEUSVAIKUTTEISEN YLEISKAAVAN ULKOPUOLELLA

### 4.1. Suunnittelutarvealueet

MRL 16 §:n mukaan:

”Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohtojen tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Rakentaminen suunnittelutarvealueelle edellyttää, että tutkitaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolo.

Kunta voi rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä, tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.”

Suunnittelutarvealueita ovat:

- o taajaman kasvusuunnat ja lievealueet
- o yleiskaavassa esitetyt suunnittelutarvealueet
- o kaavoittamattomat ja rakentamispaineiset alueet, jotka tulisi suunnitella osayleiskaavoin kuten kasvavat kylät ja pääteiden varret
- o luonnonsuojelu- ja Natura-alueet ja niiden liepeet
- o arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt
- o pohjavesialueet

Suunnittelutarvealueella on voimassa kaksivaiheinen lupamenettely. Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että rakentaminen ei haittaa kaavoitusta, ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta ja ei vaikeuta erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Suunnittelutarveratkaisun tekee Simon kunnan tekninen lautakunta. Lupapäätös lähetetään tiedoksi Lapin ELY-keskukselle.

Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

Viittaus: MRL 16 §, 72 §, 136 §, 137 §

### 4.2. Rakentamisen määrä

Asemakaava-alueen ja oikeusvaikutteisen yleiskaavon ulkopuolella rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 m<sup>2</sup>.

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa myös



maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

Edellä mainitut rajoitukset eivät koske:

- o tuotantokäytössä olevia maatiloja
- o metsä- ja kalatalouden tai muun elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellisia rakennuksia ja rakennelmia
- o hevos- ja eläintalleja
- o maatilamatkailun kannalta tarpeellisia asuin- ja lomarakennuksia
- o edellä mainittuihin toimintoihin liittyvät huolto- ja talousrakennukset, konesuojat, varastot jakatokset.

Näiden osalta rakennuspaikalle sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Maanviljelystilan rakennuspaikan yhteyteen saa rakentaa toisen asuinrakennuksen ja tarvittavia tuotanto- ja talousrakennuksia.

#### 4.3. Rakentamisen sijoittuminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee vähintään viisi (5) metriä.

Rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee asemakaava-alueella olla, mikäli sitä ei asemakaavassa ole määrätty, vähintään viisi (5) metriä.

Asemakaava-alueella ja sen ulkopuolella erityisestä syystä ja rajanaapurin kirjallisella suostumuksella rakennus voidaan rakentaa lähemmäs, mutta ei kuitenkaan kahta (2) metriä lähemmäksi naapurin rajasta.

Viittaus: MRA 57 §

#### 4.4. Hevostallin rakentaminen

Enintään viiden hevosen hevostallin rakennuspaikan on oltava vähintään 10 000 m<sup>2</sup>. Yli viiden hevosen hevostallin rakennuspaikan pinta-alan lisäyksen tulee olla 2000 m<sup>2</sup> hevosta kohti.

Ulkotarhojen, lantaloiden ja tallien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä tulee olla vähintään 50 metriä, ratsastuskenttien vähintään 20 metriä ja laitumien vähintään 10 metriä.

Asutuksen läheisyydessä tulee lantaloiden hajuhaittojen vaikutus minimoida.

Kaikki eläinsuojan ja sen toimintaan liittyvät rakenteet tulee rakentaa ja mitoittaa maa- ja metsätalousministeriön rakentamismääräysten ja ohjeiden (ohje MMMRMO C4) ja kotieläintalouden ympäristönsuojeluohjeiden mukaisesti.

Yllä esitetyistä vähimmäisetäisyyksistä voidaan poiketa viranomaisen päätöksellä, kun naapuri on antanut suostumuksen.

Eläinsuoja-asetuksessa (138/2019) määrätään, että uusi eläinsuojan ja eläinsuojan laajennusosa on sijoitettava vähintään 50 metrin etäisyydelle vesistöstä. Lisäksi eläinsuojan välittömässä yhteydessä sijaitseva uusi eläinten jaloittelualue on sijoitettava vähintään 100 metrin etäisyydelle lähimmästä häiriintyvistä kohteesta. Pohjavesialueille ei tule sijoittaa uusia



eläinsuojia eikä lantaloita.

## 5. RAKENTAMINEN RANTAVYÖHYKKEELLÄ

### 5.1. Rakentamisen määrä

Kaavassa on määritetty rakennusoikeudet. Jos halutaan ylittää kaavassa määritetty rakennusoikeus, tulee siihen hakea poikkeuslupa.

Merenrannassa uuden rakennuksen vähimmäisetäisyys vesistöstä vaihtelee käyttötarkoituksen perusteella. Asuinrakennuksen ja loma-asunnon sekä yli 20 m<sup>2</sup> saunarakennuksen etäisyys vähintään 25 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja huomioiden että Simon rannikkoalueella alin rakentamiskorkeus on  $N_{2000} + 2,6$  metriä. Myös saunarakennuksen tai muiden rakennelmien, joiden pohjapinta-ala on enintään 20 m<sup>2</sup>, etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 25 metriä ja huomioiden että Simon rannikkoalueella alin rakentamiskorkeus on  $N_{2000} + 2,6$  metriä.

Merenrannassa kaava-alueen ulkopuolella saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m<sup>2</sup>, etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 25 metriä ja huomioiden että Simon rannikkoalueella alin rakentamiskorkeus on  $N_{2000} + 2,6$  metriä.

Joen, järven tai pienvesistön ranta-alueella asuinrakennuksen, lomarakennuksen sekä saunarakennuksen sijainnissa tulee huomioida kohdassa 5.2. määritetyt asiat.

Joen, järven tai pienvesistön ranta-alueella kaava-alueen ulkopuolella saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m<sup>2</sup>, sijainnissa tulee huomioida kohdassa 5.2. määritetyt asiat.

Sauna ja pesutila pitää olla yli puolet saunarakennuksen pinta-alasta.

### 5.2. Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen

Rakennettaessa rantavyöhykkeelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Simon rannikkoalueella alin rakentamiskorkeus on  $N_{2000} + 2,6$  metriä.

Maanpinta rakennuspaikalla tulee sisävesistöjen ranta-alueilla olla vähintään 1/100a tulvan tasolla ja alimmat kastuvat rakenteet 0,5 metriä 1/100a tulvakorkeuden yläpuolella. Jos alueelta on havaittu tulva tai kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy tulva, jonka vedenkorkeus on suurempi kuin 1/100a tulvakorkeus (esim. jääpatotulva), tulee alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämisessä käyttää havaitun tulvan korkeutta.

Mikäli 1/100a tulvakorkeutta ei ole saatavilla, arvioidaan alin rakentamiskorkeus tapauskohtaisesti. Alin rakentamiskorkeus voi tällöin perustua esimerkiksi keskivedenkorkeuteen tai havaittuun tulvakorkeuteen. Alimman rakentamiskorkeuden tasoon vaikuttaa lisäksi mm. rakennuspaikan lähistöllä olevan vesistön ja sen valuma-alueen ominaispiirteet. Tietoja alimmista rakentamiskorkeuksista voi pyytää Lapin ELY-keskuksesta.





Simojoen kaavassa on tulvarajat merkitty kaavakarttaan, jota tulee noudattaa.

## 6. RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

### 6.1. Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle

Mikäli rakennuksen saa rakentaa kiinni kadun tai yleisen alueen puoleiseen tontin rajaan, on maanpinnan ala- ja yläpuolisten rakenteiden ulottamiselle tontin rajan yli pyydettävä alueen omistajan lupa.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle, hoidolle tai kunnossapidolle.

## 7. JULKINEN ULKOTILA

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

Viittaus: MRL 83 §, 167 §

### 7.1. Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen ympäristökuvaan sopiviksi.

Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet tulee rakentaa selkeiksi, helppokulkuisiksi ja liikuntaesteettömiksi.

### 7.2. Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet

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

Jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksiin tai siten, että ne eivät häiritse kadun käyttöä, kunnossapitoa tai puhtaanapitoa eivätkä rumenna ympäristöä.

Jätteiden aluekeräyspisteiden sijoittaminen katu- tai muulle yleiselle alueelle vaatii rakennusvalvontaviranomaisen luvan.

### 7.3. Puistot

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden on sovellettava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.



## 8. RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA

### 8.1. Pilaantuneiden maa-alueiden huomioon ottaminen rakentamisessa

Rakentamisessa on otettava huomioon rakennuspaikan pilaantuneet maa-alueet ja maaperän haitalliset aineet. Pilaantuneiden maa-alueiden käsittelyn ja lupa-asiat ratkaisevat ELY-keskus, jonka toimivaltaan tämä kuuluu. Pilaantuneista maista tulee tehdä viipymättä ilmoitus toimivaltaiselle ELY-keskukselle.

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

Mikäli rakennus sijaitsee radonhaitta-alueella, rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa on varmistettava, ettei maaperän radon pääse huonetiloihin.

### 8.2. Rakentaminen melu- ja tärinäalueella

Meluhaittojen ehkäisemiseksi rautatien ja vilkkaasti liikennöityjen teiden ja katujen varsilla tulee noudattaa seuraavaa:

- Rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle melulähteestä.
- Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee avautua pääasiallisesti muualle kuin liikennemelunsuuntaan.
- Oleskelupiha on suojattava liikennemelulta rakennusten tai meluaitojen avulla.

Rautatien läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

Viittaus: Ympäristöministeriön asetukset (796/2017) ja (360/2019), Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (Vnp 993/1992) sekä Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278)

### 8.3. Rakentaminen pohjavesialueilla

Rakentamista pohjavesialueella rajoittaa ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) lisäksi vesilaki (VL 587/2011)

Ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) kieltää pohjaveden pilaamisen ja laadun vaarantamisen. Ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava siten, ettei toiminnasta aiheudu pilaantumista tai sen vaaraa ja että pilaantumista voidaan ehkäistä (YSL 7 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Luvan myöntämisen edellytyksenä on muun muassa, että vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle (MRL 135 §, 136 § ja 137 §). Jätevesien johtaminen ja käsittely tulee ratkaista aina ennen rakentamista.

Pohjavesialueilla kaikkien jätevesien, myös puhdistettujen, pääsy maaperään tulee estää. Ensisijaisesti jätevedet tulee johtaa alueelle mahdollisesti rakennettavaan viemäriverkkoon. Viemäriputkien tiivisteinä tulee käyttää öljyjen, rasvojen ja muiden kemikaalien kestäviä kumitiivisteitä. Ennen käyttöönottoa putkille on suoritettava tiiviyskokeet.



Asuinkiinteistön lämmitysjärjestelmän valintaan tulee kiinnittää huomiota, kun suunnitellaan rakentamista pohjavesialueelle. Esimerkiksi kallio-/maalämpöjärjestelmiä ei lähtökohtaisesti tule sijoittaa luokitelluille pohjavesialueille ja maalämpöjärjestelmä saattaa pohjavesialueella vaatia toimenpideluvan lisäksi myös vesilain mukaisen luvan. Lisäksi öljyyn perustuvia lämmitysjärjestelmiä ei tulisi sijoittaa luokitelluille pohjavesialueille lainkaan.

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikoilleen siten, että merkittäviä maansiirtoja ja louhintatöitä ei jouduta tekemään. Rakentamattomat rakennuspaikan osat on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisesti. Rakentaminen, ojitukset ja maan kaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadun muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Alueella on pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden ja kemikaalien varastointi kielletty. Rakennuspaikkojen pihat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään likaantuneiden pintavesien haittavaikutukset pohjavesille.

Auton säilytyspaikat ja pihan liikennöintialueet päällystetään läpäisemättömällä materiaalilla ja sade- ja sulamisvedet näiltä alueilta kerätään ja johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialueilla on mm. ajoneuvojen pesu kielletty muualla kuin tähän tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan ja öljynerotuskaivon kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Tärkeillä ja muilla vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla, joihin pintaveden pääsy on estetty. Tarkempia ohjeita polttoaineiden säilytyksestä annetaan kunnan ympäristösuojelumääräyksissä. Pohjavesialueelle sijoituvassa rakentamisessa ja muussa toiminnassa tulee huomioida, ettei siitä aiheudu vaaraa pohjaveden määrälle tai laadulle. Mikäli on epätietoisuutta, mitä toimintaa pohjavesialueella saa suorittaa, on siitä pyydettävä ympäristöviranomaisen tai tarvittaessa lausunto siltä ELY keskukselta minkä toimivaltaan tämä kuuluu. Rakennusvalvonta voi tapauskohtaisesti edellyttää tarkempia selvityksiä rakentamisen vaikutuksista pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtaaman laatuun.

Vahingon aiheuttaja on aina vastuussa pohjavedelle aiheuttamastaan vahingosta.

Viittaus: MRL 131 §, 137 §, YSL 17 §

#### 8.4. Voimalinja-alueet

Rakentaminen suur- ja keskijänniteverkon johtoalueelle on kielletty. Asuinrakennusten rakennus- paikasta vähintään 2000 m<sup>2</sup> tulee sijaita suurjänniteverkon johtoalueen ulkopuolella.

Suunniteltaessa rakentamista voimajohdon johtoalueelle tai sen läheisyyteen vaikutukset on selvitettävä tapauskohtaisesti ja toimenpiteille tulee pyytää lupa voimajohdon omistajalta. Lupa tulee pyytää myös johtoalueen läheisyydessä sijaitsevien nykyisten toimintojen muutoksille.

Asuinrakennusten ja muiden pitkäaikaiseen oleskeluun tarkoitettujen tilojen suositeltavat vähimmäisetäisyydet suurjänniteverkon voimalinjaan ovat:

- 100 metriä 400 kV:n voimajohtoon
- 50 metriä 220 kV:n voimajohtoon
- 40 metriä 110 kV:n voimajohtoon
- 5 metriä 20 kV:n sähköjohtoon

Viittaus: Säteilyturvakeskuksen ja Fingrid Oyj:n ohjeet.



## 9. TYÖMAAT

### 9.1. Rakennushankkeesta tiedottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai –kyltti, jos rakentaminen aiheuttaa pysyvän ja olennaisen muutoksen ympäristössä.

Työmaataulusta tai –kyltistä tulee ilmetä vähintään rakennuksen tai kohteen käyttötarkoitus ja laajuus, kohteen valmistusajankohta ja rakennushankkeesta vastaavan yhteystiedot.

Viittaus: MRL 133 §, MRA 65 §

### 9.2. Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla sekä työmaan jäte- ja vesihuolto

Rakennustyön aikaiset varusteet ja varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle. Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut, riittävät alueet ja keräilyvälineet jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen. Rakentaminen tulee suunnitella niin, että rakennusjätteen talteenotto ja hyödyntäminen voidaan järjestää asianmukaisesti sekä huolehtia, ettei haitallisia aineita sisältävät hule- tai kuivatusvedet laske suoraan ympäristöön.

Viittaus: MRA 83 §

### 9.3. Kosteudenhallinta ja sääsuojaus

Rakennusmateriaalit ja –tarvikkeet on suojattava kastumiselta ja pidettävä kuivana kuljetusten ja työmaavarastoinnin aikana. Kastuneet rakenteet on kuivattava ja rakennekosteus on poistettava ennen rakenteiden peittämistä. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa pyytää esittämään kosteudenhallintasuunnitelman.

Työmaan valmiit rakennusosat, kuten runko, lämmöneristeet, kosteutta kestävämmät tuulensuojalevyt ja ikkunat on suojattava sateelta ja työmaan muilta epäpuhtauksilta.

### 9.4. Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen

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

Tien- tai kadunpitäjä voi myöntää hakemuksesta oikeuden määrääjäksi käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata ja sen huoltotiloja varten. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon, ajoneuvo- ja erityisesti jalankulkuliikenteen turvallisesta järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.



Kunnan hallitsemalla katualueella tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen sekä johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen sekä alueen käyttämiseen on haettava lupa. Lupahakemukseen on liitettävä suunnitelma kaivutyön suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta sekä mahdollisesti pilaantuneiden maiden käsittelystä ja alueen pikaisesta kuntoon saattamisesta.

Yleiselle alueelle jäävistä rakenteista, laitteista, johdoista ja kaapeleista on toimitettava tarkepiirustukset kunnan asianomaiselle viranomaiselle.

Viittaus: MRA 83 §

## 9.5. Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyömaan jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue siistittävä. Vahingoittunut katu- tai muu alue on pantava viivytyksettä kuntoon.

# 10. RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

## 10.1. Vesihuolto

Asuinkiinteistöä varten tulee olla käytettävissä riittävästi laadultaan talousvedeksi soveltuvaa vettä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon, ellei kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myönnä siihen vapautusta vesihuoltolaissa sanottujen syiden perusteella. Lisätietoja vesihuoltoon liittyen antaa Simon Vesihuolto Oy, Maksniemen vesiosuuskunta, Alaniemen vesiosuuskunta ja Valajanaavan vesiosuuskunta.

Viittaus: MRL 135 §, 136 §, VHL 10 ja 11 §

## 10.2. Jätevesien käsittely

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen jätevesiviemäriin, ellei kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myönnä siihen vapautusta vesihuoltolaissa sanottujen syiden perusteella. Taajaman ulkopuolella kiinteistöä ei tarvitse liittää vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, jos:

- o kiinteistön vesihuoltolaitteisto on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä ja jätevesien johtamisessa ja käsittelyssä noudatetaan, mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014) säädetään; tai
- o kiinteistöllä ei ole vesikäymälää ja sen jätevesien johtamisessa ja käsittelyssä noudatetaan, mitä ympäristönsuojelulaissa säädetään.

Talousjätevesien käsittelyssä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla tulee noudattaa valtioneuvoston asetusta 157/2017 sekä ympäristönsuojelulakia 527/2014 ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Rakennettaessa viemäroidyn alueen ulkopuolelle on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä suunnitelma jätevesien käsittelystä. Hyväksytty, ammattitaitoisen suunnittelijan laatima jätevesien käsittelysuunnitelma liitetään osaksi rakennuslupapäätöstä.



Mikäli yleiseen viemäriverkkoon liittyminen ei ole mahdollista, rakentamisessa noudatetaan seuraavia ohjeita ja määräyksiä:

- Vedenhankintaa varten tärkeillä ja muilla vedenhankintakäyttöön soveltuvilla pohjavesialueilla kiinteistöjen jätevedet on johdettava käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle niin, ettei pohjaveden pilaamisriskiä ole tai ne voidaan käsitellä alueella tiiviissä jäteveden käsittelyjärjestelmässä ja johtaa käsitellyt jätevedet pohjavesialueen ulkopuolelle. Vaihtoehtona on kaikkien jätevesien johtaminen tiiviiseen umpisäiliöön, josta jätevesi siirretään muualle käsiteltäväksi. Umpisäiliössä tulee olla täyttymistä ilmaiseva hälytysjärjestelmä.
- Muilla alueilla vesikäymälällä varustetuille kiinteistöille suositeltava ratkaisu on kaksoisviemärinti, jossa WC-jätevedet johdetaan tiiviiseen umpisäiliöön. Muille jätevesille on oltava asianmukaiset saostuskaivot ja maaperä- tai pienpuhdistamokäsittely.
- Vaihtoehtoisesti hyväksytään jätevesien puhdistusjärjestelmä, jonka puhdistusteho todistetusti täyttää puhdistusvaatimukset.
- Ranta-alueilla maasuodattamon, imeytysalueen tai pienpuhdistamon purkupaikan minimietäisyys merennousun tai tulvaveden ylimmän vedenkorkeuden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Tulva- ja vesijättöalueilla noudatetaan kohdan 1 määräyksiä.
- Hyväkuntoisia sakokaivoja saa käyttää jätevesijärjestelmän saneerauksessa hyödyksi siten, että jätevesien puhtausvaatimukset täyttyvät.

### 10.3. Rakennusten purku

Rakentamisessa ja rakennusten purkamisessa on noudatettava jätelakia ja –asetusta sekä niihin verrattavissa olevia valtioneuvoston päätöksiä ja kunnan jätehuoltomääräyksiä sekä ympäristösuojelumääräyksiä. Lisäksi on noudatettava valtioneuvoston asetusta rakennusjätteistä (179/2012). Rakennuksen purku on luvanvaraista ja purkajan tulee tehdä purkuilmoitus myös verottajalle.

Purkamisen yhteydessä on noudatettava lajitteluohjeita ja annettava purkutyön yhteydessä selvitys jätteiden lajittelusta ja hyötykäytöstä.

Kiinteistöjen on varattava riittävät tilat tai tilavaraus jäteasioille: paperi, pahvi, lasi, metalli ja eloperäinen jäte.

Jätteiden keräysvälineet ja kompostit on sijoitettava yleensä vähintään kahdeksan (8) metrin etäisyydelle asuinrakennuksista, jollei jätesäilytystilaa palo-osastoida ja siihen toteuteta erillistä ilmastointia. Rakennusten jätesäilytyspaikat on sijoitettava helposti jäteautolla päästävälle paikalle ja siten, ettei tyhjennys haittaa pihan muita toimintoja. Yli viiden asunnon tai vastaavan kokoisen ja sitä suurempien kiinteistöjen jätesäilytystilat on varustettava katoksella. Komposti on sijoitettava vähintään 8 metrin etäisyydelle asuinrakennuksesta eikä sitä saa sijoittaa ilman naapurin suostumusta viittä metriä lähemmäksi naapurin rajaa.

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

Viittaus: MRL 157 §, MRA 56 §, Valtioneuvoston päätös 295/97



## 10.4. Maalämpöjärjestelmät

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen vaatii toimenpideluvan. Energiakaivon etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 8 metriä. Naapurikiinteistön omistajan kirjallisella suostumuksella lämpökaivo voidaan rakentaa lähemmäksi rajaa. Naapurikiinteistön puolelle ulottuva vinoreikä voidaan porata kiinteistön omistajan kirjallisella suostumuksella.

Suunniteltaessa maalämpöhanketta luokitellulle pohjavesialueelle, tulee hankkeen edellytyksistä ja vesilain mukaisesta luvantarpeesta pyytää lausunto ELY-keskuskelta. Maalämpökaivon rakentaminen luokitellulle pohjavesialueelle voi edellyttää vesilain (587/2011, VL) mukaista vesi(talous)lupaa. Lähtökohtaisesti maalämpökaivoja ei tule sijoittaa luokitelluille pohjavesialueille. Pohjavesialueelle rakennettaessa on huomioitava, ettei maalämpökaivon poraaminen luokitellulle pohjavesialueelle välttämättä ole lainkaan mahdollista.

Energiakaivon paikkaa suunniteltaessa on otettava huomioon lähettyvillä sijaitsevat rakenteet. Suositeltavat vähimmäisetäisyydet eri kohteisiin ovat:

- energiakaivo 8 m
- lämpöputket ja kaukolämpöjohdot 4 m
- kallioporakaivo 40 m
- rengaskaivo 20 m
- rakennus 3 m
- kiinteistökohtaisen jätevedenpuhdistamon purkupaikka; kaikki jätevedet 30 m, harmaat jäte-vedet 20 m
- jätevesiviemärit ja vesijohdot 4 m

Maalämpöjärjestelmän pintaan asennettavan keruuputkiston etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä, naapurin suostumuksella voi rakentaa 2m päähän rajasta.

Energiakaivon rakentaminen pohjavesialueelle vaatii aina tapauskohtaista harkintaa. Rakentamisesta ei saa aiheutua missään vaiheessa pohjaveden pilaantumisvaaraa tai muutosta pohjaveden antoisuuteen.

Lämmönsiirtonesteinä tulee käyttää ihmisille ja ympäristölle haitattomia aineita. Kivipölyn ja porauslietteen pääsy ympäristöön ja kunnallisteknisiin järjestelmiin tulee estää.

Sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden sijainnit tulee selvittää ja osoittaa hakemuksessa.

## 11. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

### 11.1. Rakennusjärjestyksen valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle. Kunnan viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

Viittaus: MRL 182–184 §

### 11.2. Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeamisia tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.



Viittaus: MRL 171-175 §, MRA 85-90 §

### 11.3. Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 24.04.2023.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa ollut Simon kunnan rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt 18.2.2002.

Viittaus: MRL 200 §, 202 §