

II LUKU

ERITYISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

RAKENNETTAESSA

4 § Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealuetta Hattulan kunnassa on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentissa tarkoitettujen alueiden sekä 2 momentissa tarkoitetun rakentamisen lisäksi seuraavat tämän rakennusjärjestyksen **LIITTEENÄ 1** olevassa kartassa rajatut alueet.

Rakennettaessa suunnittelutarvealueella on rakennuslupahakemuksista hankittava kunnanhallituksen suunnittelutarveratkaisu. Tämä määräys on voimassa 5 vuotta rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Soveltamisohje:

Liitteessä määrätyn lisäksi suunnittelutarvealuetta on MRL 16 §:n mukaan alue, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutuksien merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Viittaus:

MRL 16, 72 ja 137 §

5 § Rakennuspaikka

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja mittasuhteiltaan sovelias. Asuinrakennusta varten tulee olla saatavissa riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m². Milloin rakennuspaikoilla on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä sanottua pienempi, ei kuitenkaan alle 2 000 m².

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetuilla ranta-alueilla, joilla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m². Vesistön varrella rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydellä siitä sijaitsevan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 40 metriä.

Soveltamisohje:

Yhteisellä vesihuoltojärjestelyllä tarkoitetaan vesihuoltolaitoksen tai muuta alueen kiinteistöjen yhteistä vesijohtoa.

6 § Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 kerrosneliömetriä.

Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi enintään kaksikerroksinen asuinrakennus, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se huomioon ottaen rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilatalouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maataloutta tai maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Muulle kuin asuntokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia.

Rakennusjärjestyksen 5 §:n rakennuspaikan pinta-alarajoitusten estämättä voidaan tehdä olevaan asuntoon tai loma-asuntoon liittyviä talousrakennuksia ja olemassa olevien rakennusten muutos-, korjaus- ja vähäisiä laajennustöitä, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Soveltamisohje:

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

7 § Rakentaminen ranta-alueilla

Ranta-alueilla sallitaan rakennuspaikalle rakennettavaksi enintään yksi loma-asunto ja yksi saunarakennus. Näiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Lisäksi voidaan rakentaa yksi kerrosaltaan enintään 15 m²:n suuruinen vierasmaja ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään 4 kpl ja kokonaiskerrosala enintään 150 m².

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä. Yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 30 m², etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.

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

Rantaan voidaan kuitenkin rakentaa venekatos. Jos venekatos rakennetaan vesialueelle, siihen on saatava vesialueen omistajan suostumus.

Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,0 metriä tulvarajaa korkeammalla. Mikäli tulvaraja ei ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,2 m keskivedenkorkeudesta.

Soveltamisohje:

Erillinen savusauna tulkitaan tässä yhteydessä talousrakennukseksi. Rantarakentamisen muusta sopeutumisesta ympäristöön on säädetty RakJ 9 §:ssä. Hämeenlinnan seudun kansanterveystyön kuntayhtymän ympäristöosasto on laatinut erillisen ohjeen rannan ruoppaamisesta.

8 § Rakennuksen etäisyys naapurista sekä yleisestä tiestä

Rakennuksen etäisyys toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä.

Rakennuksen etäisyydestä toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta sekä palovaarallisen rakennuksen sijoittamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 57 § 2 ja 3 mom).

Rakennuksen etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään 20 metriä sekä paikallistien keskilinjasta vähintään 12 metriä.

Soveltamisohje:

Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta. Rakennusten, rakennelmien tai laitteiden etäisyydestä yleiseen tiehen voi poikkeuksen antaa harkituista syistä alueellinen ympäristökeskus tai tiepiiri.

Viittaus:

Laki yleisistä teistä 41 § 4 mom.