

## II LUKU

### ERITYISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE SEKÄ RANTA-ALUEILLE 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 10 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 viemäriin 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 m<sup>2</sup>. Milloin rakennuspaikoilla on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä sanottua pienempi, ei kuitenkaan alle 2 000 m<sup>2</sup>.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § :n 1 ja 2 momentissa tarkoitetuilla ranta-alueilla, joilla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa, lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m<sup>2</sup> ja asuinrakennuspaikan pinta-ala vähintään 3 000 m<sup>2</sup>. 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 ja viemärointiä.*

## **6 § Rakentamisen määrä**

### **6.1 Asuinrakentaminen**

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. 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 maatilanyhteyteen siihen sopeutuvia maataloutta tai maatilamatkailua palvelevia rakennuksia sekä lisäksi yhden erillisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen ympäristö ja tilan käyttö ym. näkökohdat huomioon ottaen tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoittaen.

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

Rakennusjärjestyksen 5 § :n rakennuspaikan pinta-alarajoitusten estämättä voidaan tehdä olevaan 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.*

#### o Lomarakentaminen

Lomarakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta, alle 2000 m<sup>2</sup> suuruisilla rakennuspaikoilla 7 %. Kokonaiskerrosala saa kuitenkin olla enintään 200 krsm<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle sallitaan rakennettavaksi enintään yksi loma-asunto ja yksi saunarakennus. Näiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 % sallitusta kokonaiskerrosalasta. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 140 krsm<sup>2</sup>.

Yksikerroksisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 krs<sup>m</sup> ja pohjapinta-ala enintään 35 m<sup>2</sup>. Sauna- ja pesutilojen osuuden tulee kerrosalasta olla vähintään 30 %. Saunarakennukseen sallitaan rakennettavaksi alle 160 cm korkea parvi.

Lisäksi voidaan rakentaa lomarakennuksen käyttöön liittyviä erillisiä talousrakennuksia.

Taloussrakennusten tulee olla massaltaan ja pinta-alaltaan alisteisia päärakennukseen verraten. Erillisiä vierasmajoja saa olla enintään 2 kpl. Erillisen vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 krs<sup>m</sup>. Saunarakennuksessa ja vierasmajassa ei sallita lomarakennuksen kiinteitä kalusteita eikä varusteita.

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

*Soveltamisohje:*

*Saunan pohjapinta-alaan luetaan avoimen katetun kuistin osuus.*

*Erillinen savusauna tulkitaan tässä yhteydessä taloussrakennukseksi.*

Vierasmajaan sallitaan hormiliitännäinen lämmitysmuoto.

## **7 § Rakentaminen ranta-alueilla**

### 7.1 Lomarakentaminen

Ranta-alueilla lomarakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta, alle 2000 m<sup>2</sup> suuruisilla rakennuspaikoilla 7 %. Kokonaiskerrosala saa kuitenkin olla enintään 200 krs-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle sallitaan rakennettavaksi enintään yksi loma-asunto ja yksi saunarakennus. Näiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 % kokonaiskerrosalasta. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 140 krs-m<sup>2</sup>.

Yksikerroksisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 krs<sup>m</sup> ja pohjapinta-ala enintään 35 m<sup>2</sup>. Sauna- ja pesutilojen osuuden tulee kerrosalasta olla vähintään 30 %. Saunarakennukseen sallitaan rakennettavaksi alle 160 cm korkea parvi.

Lisäksi voidaan rakentaa erillisiä talousrakennuksia. Talousrakennusten tulee olla massaltaan ja pinta-alaltaan alisteisia päärakennukseen verraten. Erillisiä vierasmajoja saa olla enintään 2 kpl. Erillisen vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 krs-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksessa ja vierasmajassa ei sallita lomarakennuksen kiinteitä kalusteita eikä varusteita.

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraavat:

–	saunarakennus	15 metriä
–	lomarakennus	20 metriä
–	muut rakennukset	20 metriä

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

Rantaan voidaan kuitenkin rakentaa avoin, pinta-alaltaan enintään 15 m<sup>2</sup> :n suuruinen 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:*

*Saunan pohjapinta-alaan luetaan avoimen katetun kuistin osuus.*

*Erillinen savusauna tulkitaan tässä yhteydessä talousrakennukseksi.*

Rantarakentamisen muusta sopeutumisesta ympäristöön on säädetty RakJ 9 § :ssä.

*Vierasmajaan sallitaan hormiliitännäinen lämmitysmuoto.*

## 7.2 Asuinrakentaminen

Ranta-alueilla asuinrakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle sallitaan rakennettavaksi enintään yksi yksiasuntoinen asuinrakennus. Rakennuspaikalle sallitaan rakennettavaksi lisäksi yksi saunarakennus sekä asuinrakennuksen käyttöön liittyviä talousrakennuksia. Talousrakennusten tulee olla massaltaan ja pinta-alaltaan alisteisia päärakennukseen verraten.

Yksikerroksisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 krs-m<sup>2</sup> ja pohjapinta-ala enintään 35 m<sup>2</sup>. Sauna- ja pesutilojen osuus tulee kerrosalasta olla vähintään 30 %. Saunarakennukseen sallitaan rakennettavaksi alle 160 cm korkea parvi.

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraavat:

- saunarakennus 15 metriä
- asuinrakennus < 140 m<sup>2</sup> 20 metriä
- ” ≥ 140 – 200 m<sup>2</sup> 35 metriä
- ” ≥ 200 m<sup>2</sup> 50 metriä
- muut rakennukset noudatetaan asuinrakennusten etäisyysvaatimuksia

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

Rantaan voidaan kuitenkin rakentaa avoin, pinta-alaltaan enintään 15 m<sup>2</sup> :n suuruinen 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:*

*Saunan pohjapinta-alaan luetaan avoimen katetun kuistin osuus.*

*Erillinen savusauna tulkitaan tässä yhteydessä talousrakennukseksi.*

Rantarakentamisen muusta sopeutumisesta ympäristöön on säädetty RakJ 9 §:ssä.

## **8 § Rakennuksen etäisyys naapurista, yleisestä tiestä sekä rautatiestä**

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

Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon maantielain määräämät etäisyydet. Maantielain mukaan rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (20 metriä lähimmän ajoradan keskilinjasta) tai tien näkemäalueella. Valtateillä ja kantateillä suoja-alueen laajuus on kohteesta riippuen 20-50 metriä. Suoja-alueen etäisyys tulee tarkistaa tapauskohtaisesti tienpitoviranomaiselta.

Asemakaava-alueen ulkopuolella tulee rakennusten sijoittamisessa ottaa huomioon ratalain mukainen suoja-alue, joka ulottuu 30 metrin etäisyydelle raiteen tai, jos raiteita on useampia, uloimman raiteen keskilinjasta.

*Soveltamisohje:*

*Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta. Rakennusten, rakennelmien tai laitteiden etäisyydestä yleiseen tiehen voi poikkeuksen antaa harkituista syistä toimivaltainen tienpitoviranomainen.*

*Viittaus:*

*Maantielaki 44 §, 45 § ja 46 §, MRA 57 § 2 ja 3 mom*