

KUORTANEEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Kuortaneen kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii kunnan ympäristöosaston henkilöstöä rakennustarkastaja, ympäristönsuojelusihteri ja kanslisti.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Määräys 1

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden ja muun vastaavatoiminnan harjoittamisen kannalta tarpeellisen, lämpöeristämättömän enintään noin 200 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Kylätaajamissa rakennuslupa tulee yleensä edellyttää ennen em. enimmäiskokoa.

Määräys 2

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai muun toiminnan kannalta tarpeellisen, lämpöeristämättömän enintään noin 15 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueella ja rantavyöhykkeellä sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Määräys

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan osa-alueilla seuraavasti:

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA x
ILMOITUS TEHTÄVÄ o

Toimenpide:	Osa-alueet		
	Kaava-alueet	Ranta-vyöhyke	Haja-asutus
1) Rakennelma (rakentaminen)			
- katos 10-20 m ²	o	o	-
- vaja 7-15 m ² kevytrakenteinen lämpöeristämätön	o	o	-
- kioski alle 10 m ²	x	x	o
- muu vastaava rakennelma	x	x	-
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)			
-urheilupaikka / kokoontumisalue	o	o	o
-asuntovaunu-alue tai vastaava	o	o	o
-katsomo yleisötelttä tai vastaava yli 500 henkilöä	o	o	-
3) Liikuteltava laite			
-asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	x	x	x
4) Erillislaitte (rakentaminen)			
-masto tai vastaava 30-60m	x	x	o
-piippu 15-60m	x	x	x
-muistomerkki	o	o	-
-varastointisäiliö esim. polttoaine yli 10 m ³	o	o	o
-suurehko antenni	o	o	-
-pienehkö tuulivoimala	x	x	x
5) Vesirajalaitte (rakentaminen)			
-suurehko laituri	o	o	o
-muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	x	x	x
6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)			
-muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	x	x	o
7) Aitaaminen (rakentaminen)			
-rakennettuun ympäristöön liittyvä erottuva kiinteä aita tai kadun reunus-muuri ja muut ympäristökuvan vaikuttavat järjestelyt ja muutokset.	o	o	-
8) Julkisivutoimenpide			
-rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen	x	x	o
-kattomuodon muuttaminen	x	x	x

1-7 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu sellaiseen oikeusvaikutteeseen kaavaan jossa on riittävän selkeästi ja tarkasti osoitettu alueen käyttötarkoitus

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Menettelytapamääräyksiä

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta. Rakennusten osalta niiden koon kasvaessa, yleensä edellytetään pääpiirustukset ilmoituksen liitteeksi.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 mom). Rakentamiskohteen sijainnilla rakennushankkeen laajuudella on täten ratkaiseva merkitys luvan hakemisen arvioinnissa.

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom). Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 ETÄISYYDET ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä.

3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Maisema ja luonnonympäristö

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasmaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Ympäristön hoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167 § 1 mom). Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuojakasvillisuutta tai rakennettava aita. Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin teknisesti on mahdollista.

Ympäristön valvonta

Kunnan ympäristölautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämääräisen ajankohtina. Katselmuksen ajankohdista ja katselmuskohteista ilmoitetaan tarvittaessa kiinteistönomistajille ja –haltijoille ympäristölautakunnan päättämällä tavalla.

3.4 AITAAMINEN

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

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen. Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on pihajärjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

3.4 PIHA-ALUE / PIHAMAA

Rakennuspaikan kuivana pito

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Pihamaan korkeusasema

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

Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

3.5 OSOITEMERKINTÄ

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennusta käyttöönotettaessa.

4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 RAKENNUSPAIKKA

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, tämän rakennusjärjestyksen liitekartassa osoitetulla alueella (sisältää

suunnittelutarvealueeksi tulkittavia alueita) rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Vesistöön rajoittuvan ja rantavyöhykkeelle (100 m) sijoittuvan vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5000 m².

Uudestaan rakentaminen, 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 voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi yhden huoneiston asuinrakennusta tai yhden kaksi huoneistoa käsittävän asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttö- tarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta- alasta.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilana talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Laajempi tämäntyyppinen rakentaminen varsinkin ranta-alueen läheisyyteen edellyttää kaavallista maankäytön suunnittelua.

Rakentaminen kellariin ja ullakolle

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1 RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriyteen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Asuinrakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy kuitenkin vähintään 50 m. Muun kuin saunarakennuksen (lomarakennus, varastorakennus) etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 20 metriä. Tulvaveden vaikutuksesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa vähintään 1.0 metriä ylävesirajaa korkeammalle. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimpien tulvaveden vaikutuksesta vaurioituvien rakenteiden oltava vähintään 2 metriä keskiveden korkeuden yläpuolella. Veden korkeusvaihtelut ovat suurimmat ja merkittävimmät Lapuanjoessa.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä.

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään kaksi yhden huoneiston loma-asuntoa tai yksi kahden huoneiston loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalla saa olla enintään kaksi rantasaunaa. Varastorakennuksen kerrosala saa olla enintään puolet rakennuspaikalle rakennettujen loma-asuntojen ja saunojen kerrosalasta. Lomarakennusten ja saunojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 40 m². Rantavyöhykkeellä olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen ja siinä voi olla enintään yksi asuinhuoneisto.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu rakennusala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asuntoon tai maatilan talouskeskukseen liittyvä rantasaunarakennus saa kerrosalaltaan olla enintään 40 m² ja siihen liittyvä katettu terassi enintään 10 m².

6. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Jätevesien käsittely

Alueellisen ympäristökeskuksen määrittelemillä tärkeillä pohjavesialueilla tulee jätevedet, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen käsitellä seuraavasti:

Kaikki jätevedet (wc- ja pesuvedet) on johdettava tiiveyden suhteen valvottavissa olevaan umpikaivoon tai vaihtoehtoisesti jätevedet on johdettava käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle yhteiseen viemärlaitokseen tai muuten käsiteltävä alueen ulkopuolella ympäristöministeriön antaman asetuksen mukaisesti.

Tärkeiden pohjavesien ulkopuolisilla alueilla vakituisen asumisen kaikille jätevesille on oltava vähintään 3-osainen saostuskaivojärjestelmä ja maaperäkäsittely, pienpuhdistamo tai muu puhdistusteholtaan vastaava järjestelmä, ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen tai valvottuun paikalliseen yhteiseen viemärlaitokseen. Pelkät pesuvedet (ns. harmaat vedet) voidaan johtaa 2-osaisen saostuskaivojärjestelmän kautta maaperäkäsittelyyn, pienpuhdistamoon tai muuhun puhdistusteholtaan vastaavaan järjestelmään.

Vapaa-ajan asuntojen wc-jätevedet tulee johtaa umpisäiliöön ja pesuvedet (ns. harmaat vedet) 2-osaisen saostuskaivojärjestelmän kautta maaperäkäsittelyyn, pienpuhdistamoon tai muuhun puhdistusteholtaan vastaavaan järjestelmään.

Saunan pesuvedet voidaan johtaa yksiosaisen saostuskaivon kautta maaperäkäsittelyyn (imeytyskuoppa, suodatinkaivo), pienpuhdistamoon tai muuhun puhdistusteholtaan vastaavaan järjestelmään.

Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla.

7. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

8. RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työma-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.

9. JÄTEHUOLTO

Noudatetaan Kuortaneen kunnan voimassaolevia jätehuoltomääräyksiä.

10. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

Ympäristölautakunta voi erityisestä syystä poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä eikä ole ristiriidassa asiaan liittyvän muun säännösten kanssa.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta eikä muutakaan maankäytön suunnittelua.

11. KÄSITTELYVAIHEET JA VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kuortaneen kunnan heinäkuun 14 päivänä 1994 hyväksytty rakennusjärjestys.

Ympäristölautakunta hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja käynyt evästyskeskustelun rakennusjärjestyksen sisällöstä 11.09.2001.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä rakennusjärjestysluonnos nähtävänä 11.09-11.10.2001.

Ilmoitus rakennusjärjestyksen valmistelusta, -luonnoksesta ja tiedotustilaisuudesta Viiskunta lehdessä 10.09.2001.

Tiedotustilaisuus rakennusjärjestyksen uudistamisesta pidettiin kunnantalossa 27.09.2001.

Rakennusjärjestysehdotus käsiteltiin ympäristölautakunnassa 16.10.2001 ja päätettiin asettaa julkisesti nähtäville 22.10 - 23.11.2001 väliseksi ajaksi ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettamisesta on julkaistu kuulutus kunnan ilmoitustaululla 22.10.2001 ja Viiskunta lehdessä 22.10.2001.

Rakennusjärjestysehdotus on hyväksytty ympäristölautakunnassa 11.12.2001 ja päätetty esittää sitä edelleen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi ja valtuuston vahvistettavaksi.

Rakennusjärjestysehdotus on hyväksytty muutetussa muodossa kunnanhallituksessa ja

vahvistettu kunnanvaltuustossa **31. 01. 2002**

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään **14.12.2004** hylännyt Länsi-Suomen ympäristökeskuk-
sen valituksen koskien em. rakennusjärjestyksen vahvistamista.

Tämä rakennusjärjestys on kokonaisuudessaan voimassa 14. 12. 2004 lähtien.