

Karvian kunta

RAKENNUSJÄRJESTYS



KARVIAN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnanvaltuusto hyväksynyt
Voimaantulo

29/1/2003 § 10
Päätöksen lainvoimaisuudesta

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 Karvian 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 rakennuslautakunta. Sen alaisena toimii rakennustarkastaja. Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

1.3 Ympäristöviranomainen

Kankaanpään kansanterveystyön kuntayhtymä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

Rakennuksen rakentamiseen on haettava rakennuslupa.

2.1 Talousrakennuksen luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Luvan/ilmoituksen tarve

Lupamenettelyn asemasta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, yksinkertaisen, enintään 100 m²:n suuruisen lämpöeristämättömän muun talousrakennuksen kuin saunan rakentamiseen asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Kuitenkin rakennuslupa on haettava kaikkiin tulisijallisiin rakennuksiin.

2.2 Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan eri osaluilla seuraavasti, kun hanke on vähäisempi kuin rakennus:

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA ILMOITUS TEHTÄVÄ	T I
Asemakaava-alueet	1
Haja-asutusalue	2

TOIMENPIDE	1	2
1) Rakennelma (rakentaminen)		
Katos, enintään 30 m ²	T	I
Vaja, enintään 20 m ²	T	I
Kioski, enintään 10 m ²	T	T
Käymälä	T	I
Esiintymislava tai muu vastaava rakennelma	T	I
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)		
Kokoontumispaikka, urheilupaikka	I	T
Asuntovaunualue tai vastaava	T	T
Katsomo, yleisöteltta tai vastaava	I	I
3) Liikuteltava laite		
Asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T
4) Erillislaitte (rakentaminen)		
Suurehko antenni, masto, piippu, suurehko valaisinpylväs tai vastaava, max 30 metriä	T	I
Hiihtohissi, muistomerkki, tuulivoimala, tai vastaava	T	I
Lantala, rehusiilo, varastosäiliö > 200 m ³	T	T
5) Vesirajalaitte (rakentaminen)		
Suurehkon laiturin rakentaminen	I	I
Muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	I	I
6) Säilytys tai varastointialue (järjestäminen)		
Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköinti alue taikka tällaiseen verrattava alue	T	T
7) Julkisivutoimenpide		
Rakennuksen julkisivun tai kattomuodon muuttaminen	T	I
Ulkoerhous- ja katteen rakennusaineen tai väriyksen muuttaminen	I	I

Katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	T	I
Ikkunajaon muuttaminen	T	I
8) Mainostoimenpide		
Muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	T	I
Myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteen sijoittaminen	T	I
9) Aitaaminen		
Rakennettuun ympäristöön liittyvä kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	I	
10) Kuntakuvajärjestely		
Muut kunta- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	T	I

Toimenpidelupaa tai ilmoitusta ei tarvita:

- Tavanomaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn liittyvien rakennelmien tekeminen asemakaava-alueen ulkopuolella (laavut, kodat, nuotiopaikat tms. enint. 10 m²).
- Koko kunnan alueelle rakennettavat leikkimökit, kasvihuoneet, grillikatokset, vajat tai muut vastaavat, joiden pinta-ala on enintään 10 m².
- Tilapäisesti paikallaan pidettävä yleisöteltta tai vastaava.

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.

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 mom.).

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 SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 Sijoittuminen

Etäisyydet

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä ja naapurin rakennuksesta vähintään 10 metriä.

Rakennuksen etäisyys yksityisen tien keskiviivasta vähintään 12 metriä, paikallisten keskiviivasta 12 metriä ja maantien keskiviivasta 20 metriä.

Rakennusten sijoittelut ja pihamaajärjestelyt pitää teiden varsilla tehdä siten, että rakennuspaikalle syntyy riittävästi oleskeluun tarkoitettua, melulta suojattua aluetta.

3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan (MRL 117 §)

Maisema ja luonnonympäristö

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Haja-asutusalueella rakennukset tulisi sijoittaa perinteistä tapaa noudattaen.

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 korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

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, värikyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan / kuntakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakentamisessa ja purkamisessa on huolehdittava siitä ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kuntakuvaa turmella. (MRL 118 §)

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 näkösuoja tai rakennettava aita (MRL 169 §).

Ympäristön valvonta

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

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja haltijoille rakennusvalvontaviranomaisen päättämällä tavalla.

3.4 Aitaaminen

Aidan tulee materiaaliltaan, 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. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi tulee risteyksen näkemäalue pitää vapaana omistajan toimesta.

Tonttien tai rakennuspaikkojen väliseen aitaan tulee olla rajanaapurin lupa tai suostumus. Aidan rakentajan/haltijan tulee myös huolehtia sen kunnossapitamisestä.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

3.5 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 korkeussemiin.

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. Omakotitonteilla saa olla yksi liittymä ja muilla tonteilla enintään kaksi. Asuntoalueilla liittymä enintään 6 m muilla alueilla enintään 12 m.

Uuden liittymän rakentamiseen on lisäksi saatava tienpitäjän lupa.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

Tontin rajan ylittäminen

Mikäli rakennus tai rakennelma saadaan rakentaa tontin kadunpuoleiseen rajaan kiinni on maanpinnan ala – ja yläpuolisten rakenteiden ulottumiselle tontin rajan yli saatava yleisen alueen omistajan lupa.

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

3.6 Osoitemerkintä

Mikäli 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.

Yhtenäisen osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 Rakennuspaikka

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, on rakennuspaikan pinta-alan oltava vähintään 3 000 m².

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

4.2 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Maatalouskäytössä olevalle maatilalle saa, sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, rakentaa talouskeskuksen yhteyteen enintään kaksi asuinrakennusta, jotka sisältävät enintään kolme asuinhuoneistoa.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

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

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 sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennukset tulee yleensä sijoittaa harja rannan suuntaisena.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä. Asunnon tai loma-asunnon alimman lattiatason oltava vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla, Karvianjärvellä 0,5 m.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen yksikerroksinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m² ja talousrakennusten yhteensä enintään 40 m².

6. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Talousveden laatu on varmistettava vesinäyttein.

Jätevesien käsittely

Jätevedet kunnan omistaman vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella on johdettava kunnalliseen viemäriin. Jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain 103 §:n ja 18 §:n sekä kunnan ympäristöviranomaisen antamien määräysten mukaisesti. Selvitys ja suunnitelmat jätevesien käsittelyjärjestelmästä tulee liittää lupa-asiakirjoihin. Tärkeillä pohjavesialueilla ja rantavyöhykkeellä jätevedet on johdettava aina tiiviiseen umpikaivo/-säiliöön. Luokitelluilla tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa katollisella suoja-altaalla.

7. HYVÄ KORJAUSTAPA

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

8. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

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

9. JÄTEHUOLTO

Kiinteistöjen jätehuolto tulee järjestää kunnallisten jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla. Karvian kunnan jätehuolto on järjestetty sopimusperusteisesti. Jokaisen kiinteistön on liityttävä järjestettyyn jätehuoltoon. Kiinteistöt on varustettava jätehuoltomääräysten vaatimin varustein ja laittein. Jätehuoltomääräysten mukaisten varusteiden tarkastuksesta muun valvontatyön ohella sekä neuvonnasta vastaa rakennusvalvontaviranomainen.

10. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

10.1 Määräysten valvonta

Rakennusvalvontaviranomainen pitää katselmuksia, joissa valvotaan tämän rakennusjärjestyksen noudattamista.

10.2 Määräyksistä poikkeaminen

Rakennuslautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä. (MRL 171 ja 175 §).

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kunnanhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän lausunto.

10.3 Voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Karvian kunnan huhtikuun 16. päivänä 1992 hyväksytty rakennusjärjestys.

MAANKÄYTTÖÄ JA RAKENTAMISTA OHJAAVAT SÄÄNNÖKSET JA KAAVAT

VALTAKUNNALLISET

- Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus
- Muu maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Suomen rakentamismääräyskokoelma

MAAKUNNALLISET

- Maakuntakaava

PAIKALLISET

- Yleiskaava
- Asemakaava
- Rakennusjärjestys
- Rakentamistapaohjeet

RAKENTAMISEN JA MUIDEN TOIMENPITEIDEN LUVANVARAISUUS

RAKENNUSLUPA (MRL 125 §)

- Rakennuksen rakentamiseen
- Rakennuksen laajentamiseen
- Käyttötarkoituksen muutokseen
- Merkittäviin muutostöihin

TOIMENPIDELUPA (MRL 126§, MRA 62 ja 63§)

- Säädetyn edellytyksin ja rajoituksin sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen
- Rakennusjärjestyksen kohdassa 2 on tarkemmin määritelty toimenpiteet, jotka tarvitsevat toimenpideluvan

RAKENNUKSEN PURKAMISLUPA (MRL 127§)

- Rakennuksen purkamiseen, lukuun ottamatta talousrakennusta tai muuta siihen verrattavaa vähäistä rakennusta, asemakaava-alueella, eräillä rakennuskieltoalueilla ja yleiskaavassa määrätyillä alueilla
- Rakennuksista, jotka eivät tarvitse purkamislupaa on tehtävä kirjallinen ilmoitus

MAISEMATYÖLUPA (MRL 128 §)

- Maisemaa muuttava maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa.
- Asemakaava-alueella, eräillä rakennuskieltoalueilla ja yleiskaavassa määrätyillä alueilla.

ILMOITUS RAKENNUSTOIMENPITEESTÄ (MRL 129 §)

- Ilmoituksenvaraiset toimenpiteet on luetteloitu rakennusjärjestyksen kodassa 2.