

PELLON KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Valtuuston 29.4.2002 hyväksymä

Voimaantulo 1.6.2002

SISÄLLYSLUETTELO

1.	SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET	2
1.1.	Soveltamisala	2
1.2.	Rakennusvalvontaviranomainen	2
2.	LUPAJÄRJESTELMÄT	
2.1.	Talusrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus	2
2.2.	Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus	2
3.	RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	4
3.1.	Sijoittuminen	4
3.2.	Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	5
3.3.	Ympäristön hoito ja valvonta	5
3.4.	Aitaaminen	6
3.5.	Piha-alue / pihamaa	6
3.6.	Tontin rajan ylittäminen	7
3.7.	Osoitemerkintä	7
4.	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE	7
4.1.	Rakennuspaikka	7
4.2.	Rakentamisen määrä	7
5.	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE	8
5.1.	Rakentamisen sijoittumien ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella	8
6.	SUUNNITTELUTARVEALUE	8
7.	VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN	8
8.	HYVÄ RAKENTAMISTAPA	8
9.	KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN	9
10.	ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET	9
11.	RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT	9
12.	JÄTEHUOLTO	9
13.	MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN	9
13.1.	Määräyksistä poikkeaminen	9
13.2.	Voimaantulo	9

PELLON 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 Pellon kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.).

1.2. Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnanrakennusvalvontaviranomainen on tekninen lautakunta. Sen alaisena toimii tekninen toimisto.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1. Talousrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Luvan / ilmoituksen tarve

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 30 neliömetrin suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, asemakaavassa osoitetun, pienehkön, enintään 10 neliömetrin suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

2.2. Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta liitekartasta nro 1 ilmenevillä kunnan osa-alueilla seuraavasti:

x = toimenpidelupa haettava

o = ilmoitus tehtävä

	Kunnan osa-alue		
	1	2	3
1) Rakennelma			
- katos	x	o	o
- vaja	x	o	o
- kioski	x	x	x
- käymälä	x	x	-
- esiintymislava	x	x	x
- muu vastaava rakennelma	x	o	o
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)			
- urheilupaikka	x	o	o
- kokoontumispaikka	x	o	o
- asuntovaunualue tai vastaava	x	x	x
- katsomo	x	x	x
- yleisöteltta tai vastaava	o	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	x	x	x
- piippu	x	x	x
- varastointisäiliö	x	x	x
- hiihtohissi	x	x	x
- muistomerkki	x	o	o
- suurehko antenni	x	o	o
- tuulivoimala	x	x	x
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	o	o	o
5) Vesirajalaitte (rakentaminen)			
- suurehko laituri	x	x	x
- 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	x
7) Julkisivutoimenpide			
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	x	o	o
- kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	x	x	o
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen olennainen muuttaminen	x	o	o
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	o	o	o
- ikkunajaon muuttaminen	o	o	o

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	x	x	o
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	---

9) Aitaaminen

- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	x	o	o
---------------------------------------------------------------------------------	---	---	---

10) Kyläkuvajärjestely

- muut kylä- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	x	o	o
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	---

1-10 –kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan.

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.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen asemesta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun ja 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 SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1. Sijoittuminen

Etäisyydet

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään viisi metriä.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä.

Meluhaittojen torjumiseksi asumiseen käytettävillä alueilla melu ei saa ylittää ulkona melua A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) päiväohjearvoa (klo 7 – 22) 55 dBA ja

yöohjearvoa (klo 22 – 7) 50 dBA. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla melutaso (Laeq) ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dBA eikä yöohjearvoa 40 dBA.

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 korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää ympäröivään maisemaan sopivin istutuksin.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muutoin ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olevin rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennuspaikkaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan / kyläkuvaltaan sopu-suhtainen kokonaisuus.

Uudisrakennuksen on sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, ulkomateriaalinsa ja -väriensä puolesta sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota.

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.

Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin teknisesti on mahdollista.

Ympäristön valvonta

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

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille lautakunnan päättämällä tavalla.

3.4. Aitaaminen

Aidan tulee soveltua ympäristöön materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan.

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 päättää siitä rakennusvalvontaviranomainen.

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

3.5. Piha-alue / pihamaa

Rakennuspaikan kuivanapito

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

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 selvitettävä suunnittelun yhteydessä.

3.6. Tontin rajan ylittäminen

Rakennuspaikan tai tontin rajaa ei saa ylittää muutoin kuin jos rakennetaan ohjeellisten rakennuspaikkojen tai tonttien rajan päälle niin kuin kaava osoittaa mahdolliseksi. Räystäs ja terassi voivat vähäisessä määrin ylittää kaavaan merkityn rakennusalan rajan (kiinteään ulkoseinään saakka), mutta tällöinkään rakennuspaikan rajaa ei saa ylittää.

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

3.7. 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.

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönotto-tarkastuksessa.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

4.1. Rakennuspaikka

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, tämän rakennusjärjestyksen liitekartassa nro 1 osoitetuilla alueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään:

alue 2: 3000 neliömetriä
alue 3: 3000 neliömetriä

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 rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta liitekartassa nro 1 osoitetuilla alueilla 2 ja 3, kuitenkin enintään 300 kerrosneliömetriä, jos rakennuspaikalle rakennetaan asuinrakennus tai enintään 120 kerrosneliömetriä, jos rakennuspaikalle rakennetaan loma-asuinrakennus.

Rakentaminen kellariin tai ullakolle

Asemakaava-alueen ulkopuolelle 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 värikykseen.

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

Asuinrakennuksen / 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 20 metriä ja asunnon alimman lattiataason vähintään yksi metri ylävesirajaa korkeammalla.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 25 neliömetriä, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 20 metriä.

6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla nro 1. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittely ratkaistaan rakennus- tai toimenpidelupapäätöksen yhteydessä.

Tärkeät pohjavesialueet

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

8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

9. KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN

Uudisrakentamisen tulee sopeutua paikalliseen rakentamiskulttuuriin ja maisemarakenteeseen.

10. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

Erityisesti rantarakentamisessa tulee kaavamääräysten lisäksi ottaa huomioon uudisrakennusten sopeutuminen maisemaan ja luonnonolosuhteisiin sekä olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen sijoittelussa, mittasuhteissa, materiaaleissa ja väreissä edellytetään laadukasta suunnittelua.

11. RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT

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

12. JÄTEHUOLTO

Jätehuoltoa palvelevien tilojen ja rakennelmien järjestämisessä tulee ottaa huomioon rakennuksissa harjoitettavan toiminnan laatu sekä mahdollisuus jätteen keräysvälineiden sijoittamiseen sen mukaan kuin asiasta erikseen säädetään. Tarvittaessa nämä tilat ja rakennelmat on aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi.

13. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

13.1. Määräyksistä poikkeaminen

Tekninen lautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

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.

13.2. Voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Pellon kunnan huhtikuun 4. päivänä 1998 hyväksytty rakennusjärjestys.

Tämä rakennusjärjestys astuu voimaan 1.6.2002.