



KRUUNUPYYN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnanvaltuuston hyväksymä 25.2.2010.

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 Kruunupyyn 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 rakennustarkastustoimisto.

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 **25 m²:n** suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asema-kaava-alueen ulkopuolella 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 alla ilmenevien kunnan osa-alueiden osalta:

1. Asemakaava-alueet
2. Haja-asutusalue ja rantayleiskaava-alueet

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA X
 ILMOITUS TEHTÄVÄ O

Toimenpide:	Kunnan osa-alue			
	1		2	
1) Rakennelma (rakentaminen)				
- katos	X		X	
- vaja	X		O	
- kioski	X		X	
- käymälä	X			
- esiintymislava	X		O	
- muu vastaava rakennelma	X		O	
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)				
- urheilupaikka	X		X	
- kokoontumispaikka	X		X	
- asuntovaunualue tai vastaava	X		X	
- katsomo	X		X	
- yleisöteltta tai vastaava	X		X	
3) Liikuteltava laite				
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X		X	
4) Erillislaitte (rakentaminen)				
- masto	X		X	

- masto ja piippu, korkeampi kuin 10 m	X		X	
- masto ja piippu, korkeampi kuin 5 m	O		O	
- varastointisäiliö, isompi kuin 10 m ³				
- hiihtohissi	X		X	
- muistomerkki	O		O	
- suurehko antenni	X		O	
- tuulivoimala	X		X	
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	X		O	
5) Vesirajalaite (rakentaminen)				
- suurehko laituri, vähintään 20 venepaikkaa	X		X	
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X		X	
6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)				
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X		X	
7) Julkisivutoimenpide				
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	X		X	
- kattomuodon muuttaminen	X		X	
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen	X			
- ikkunajaon muuttaminen	X		X	
8) Mainostoimenpide				
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyin rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainostai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	X		X	
9) Aitaaminen (rakentaminen)				

- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	X			
10) Taajamaajärjestely				
- muut taajamaa- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	X			

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 sopeutettava 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 SIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1. SIJOITTUMINEN

Etäisyydet

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään **viisi (5) metriä**.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään **kymmenen (10) metriä**.

3.2. RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

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

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekoiden 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 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

Uudisrakennuksen on sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, ulkomateriaalinsa ja -väriensä puolesta sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja

olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota.

Ulkorakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 120 m², rakennusoikeus ei saa olla suurempi kuin päärakennus.

3.3. YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Ympäristön hoito

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Ympäristön valvonta

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

3.4. AITAAMINEN

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltaa 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 kunnossapidämiseen 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 piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA

Rakennuspaikan salaojitus

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. . Liittymälupa yleiselle tielle on haettava tielaitokselta ja liittymisessä kunnan hoitamille teille on otettava yhteys kunnan tekniselle osastolle.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

3.6. 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.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1. RAKENNUSPAIKKA

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

Haja-asutusalueet	2 000 m²
Saaret	10 000 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 yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Asuntotarkoitukseen rakennuspaikalle sallittu kerrosala saa olla korkeintaan **15 %** rakennuspaikan pinta-alasta.

Muuhun tarkoitukseen rakennuspaikalle sallittu kerrosala saa olla korkeintaan **20 %** rakennuspaikan pinta-alasta.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilán talouskeskuksen 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 SIOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

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

Samaan vapaa-ajantonttiin kuuluvien rakennusten läpimitan oltava **50 metriä**.

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 lattiatason vähintään **0,5 metriä** ylävesirajaa korkeammalla.

Rakentaminen Kruunupyyn- ja Perhonjoen suojelun arvoisimmilla koskilla on vältettävä.

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 **10 metriä**.

Rantaan rakennettaessa, on aina syytä pyytää ympäristökeskukselta 1.1.2010 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY) lausunto alimmas- ta sallitusta rakennuskorkeudesta rakenteille, jotka kärsivät vahinkoa kas- tuessaan.. Mikäli asemakaavoituksen tai yleiskaavoituksen yhteydessä on annettu vastaava lausunto, voidaan soveltaa sitä. Tällöinkin on var- mistettava ympäristökeskukselta, että lausunto on ajan tasalla ja perustuu tuoreimpaan käytettävissä olevaan tulvatietoon. Mikäli on kyse rakenta- misesta, joka on tärkeää yhteiskunnan toiminnoille tai joka saattaa aiheut- taa ympäristö- tai terveysriskejä, on erillinen lausunto pyydettävä aina, ei- kä ole syytä soveltaa tavanomaisille rakennuksille annettuja lausuntoja.

5.2. RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueelle vapaa-ajantarkoitukseen rakennettavien rakennusten yh- teinen kerrosala saa olla korkeintaan **150 m²**.

Päärakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan **70 m²**.

Vierasmajan kerrosala korkeintaan **35 m²**.

Saunarakennuksen kerrosala korkeintaan **20 m²**.

Taloussrakennukset korkeintaan **30 m²**.

Mikäli vierasmajaa ei rakenneta päärakennuksen kerrosala voi olla korkeintaan **100 m²**.

Ranta-alueella tarkoitetaan **200 metriä** rantaviivasta ulottuvaa aluetta.

6. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Jätevesien käsittely

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on Vesihuoltolain (119/2001) 10 ja 11 § säädökset huomioonottaen, liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin.

Muilla alueilla viemäriveresi on käsiteltävä Valtioneuvoston talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetun asetuksen mukaan (542/2003) ja 103 § ympäristönsuojelulain (86/2000) mukaan.

Tärkeillä pohjavesialueilla jätevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle yhteiseen viemärlaitokseen käsiteltäväksi tai kaikille jätevesille oltava tiiveyden suhteen valvottavissa oleva umpikaivo. Rakentaminen tärkeälle pohjavesialueelle tulee välttää.

Loma-asunnoiden vesikäymälöistä tuleva jätevesi tulee johtaa tiiveyden suhteen valvottaviin umpikaivoihin. Muulle loma-asunnoista ja saunarakennuksista tulevalle jätevedelle on oltava maaperäkäsittely tai muu hyväksytty käsittely.

Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

Pohjavesialueella tehtävässä työssä on kiinnitettävä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylim-

män pinnan ja maanpinnan välille jäätävä riittävä suojakerros. Täyttöä tehtäessä on täyttöainesten oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita kiviperäisiä maa-aineksia.

Öljy- ja polttoainesäiliötä tai muuta vaarallisten aineiden säiliötä ei tule sijoittaa tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella ilman perusteltua syytä. Säiliö sijoitetaan tilavuudeltaan vähintään säiliön suuruiseen suoja-altaaseen. Mahdollisen tankkauspaikan pintarakenteiden on oltava tiiviit. Suoja-altaan ja tankkauspaikan sadevedet on johdettava öljynerottimen kautta kunnan viemäriverkkoon tai viemäroimättömillä alueilla öljynerottimen ja suljettavissa olevan tarkastuskaivon kautta.

Rakennusjärjestyksen liitteenä on kartta pohjavesialueista (liite).

7. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

8. JÄTEHUOLTO

Maankäyttö- ja rakennuslain 157 §:n mukaan rakentamisen yhteydessä tulee järjestää kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

Tarvittaessa nämä tilat ja rakennelmat on aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi.

9. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

9.1. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Rakennuslautakunta 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.

9.2. VOIMAANTULO

Rakennusjärjestys astuu voimaan silloin kun päätös sen hyväksymisestä on saanut lain voiman. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kruunupyyn kunnan joulukuun **13. päivänä 2001** hyväksytty rakennusjärjestys.
