

ALAVUDEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Alavuden kaupunginvaltuuston 17.9.2001 hyväksymä

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 Alavuden kaupungissa 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 ympäristöpalvelujen tulosalue ja sen tuloksikkö rakennusvalvonta

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, kevytrakenteisen, enintään 60 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, asemakaavassa osoitetun, pienehkön, enintään 10 m²:n 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 kunnan osa-alueilla seuraavasti:

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA X
ILMOITUS TEHTÄVÄ O

Toimenpide:	Osa-alueet		
	Kaava-alueet	Ranta- vyöhy- ke	Haja- asutus
1) Rakennelma (rakentaminen)			
- katos 20 m2 tai alle	O	O	-
- vaja alle 4 m2 lämpöeristämätön / kevytrakenteinen	-	-	-
4-10 m2 - " - - " -	O	O	O
- kioski alle 10 m2	X	O	O
- esiintymislava alle 50 m2	O	O	O
- muu vastaava rakennelma	X	X	O
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)			
- urheilupaikka / kokoontumisalue alle 1000 m2	X	X	O
- asuntovaunu-alue tai vastaava	X	X	X
- katsomo / yleisöteltta tai vastaava 100- 500 henkilöä	O	O	O
yli 500 henkilöä	X	X	X
3) Liikuteltava laite			
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	X	O
4) Erillislaitte (rakentaminen)			
- masto 15-30 m	O	O	O
30-60 m	X	X	X
- piippu 15-60 m	X	X	X
- julkisluonteinen muistomerkki	X	O	O
- varastointisäiliö (esim. polttoaine) yli 10 m3	X	X	O
- lantala / rehusiilo alle 200 m3	O	O	O
200 m3 -	X	X	X
- suurehko antenni	X	O	O
- tuulivoimala	X	X	X
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava 15-30 m	O	O	O
yli 30 m	X	X	X
5) Vesirajalaitte (rakentaminen)			
- suurehko laituri, venekatos alle 20 m2	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 (yli 1000 m2) varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X	X	O
7) Julkisivutoimenpide			
- rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen	X	O	O
- kattomuodon olennainen muuttaminen	X	X	O
- katteen tai sen väriytyksen olennainen muuttaminen	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, jollei laite ole vähäinen	X	O	O
9) Aitaaminen (rakentaminen)			
- rakennettuun ympäristöön liittyvä tai maisemakuvaan olennaisesti vaikuttava, erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	X	X	O
10) Kaupunkikuvajärjestely			
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	X	X	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.

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta sekä asemapiirros.

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 SIOITTUMINEN

Etäisyydet

Etäisyyksien määrääminen asemakaava-alueen ulkopuolella

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

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemaalla 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 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

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 / kaupunkikuvaltaan sopuuhainen 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 näkösuoja 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 päättämisenään ajankohtina.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava 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 piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA

Rakennuspaikan kuivanapito

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa 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.

3.7 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 rakennusta käyttöön otettaessa.

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 / osoitetuilla alueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään:

Alue A : 10 000 m²

Alue B : 5 000 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 kaksi yksiasuntoista tai yhden kaksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

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 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 SJOITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN 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.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 15 metriä. Asunnon kastumisesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa (HW 1/50) korkeammalle ja säännöstellyillä järville, joissa on määrätty vedenkorkeuden yläraja, 0,5 metriä ylävesirajaa (HW 1/50) korkeammalle. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 2 metriä keskiveden yläpuolella.

Uuden rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Kerrosaltaan yli 70 k-m² rakennukset tulee sijoittaa vähintään 35 m etäisyydelle rantaviivasta. Rakennettaessa lähemmäksi kuin 100 m rantaviivasta asutokäyttöön tulevan rakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m² ja talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 m². Mikäli edellä mainitut rakennukset rakennetaan yhteen, kerrosala saa olla enintään 200 m².

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen enintään kaksikerroksinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m².

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

Asuntoon tai maatilán talouskeskukseen liittyvä rantasaunarakennus saa pinta-alaltaan olla enintään 30 k-m².

7. 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.

8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

13. 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.

14. JÄTEHUOLTO

Noudatettava Alavuden kaupungin voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä.

15. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

15.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Ympäristölautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, 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 tarvittaessa kaupunginhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän lausunto.

15.2 VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Alavuden kaupungin toukokuun 27 päivänä 1991 hyväksytty rakennusjärjestys, kuitenkin siten, että Alavuden kunnan 27.11.1964 vahvistetun rakennusjärjestyksen 6 luku jää soveltuvien kohtien noudatettavaksi rakennuskaava-alueilla siksi ajaksi, minkä rakennuskaavat ovat voimassa.