

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

1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Sauvon kunnan rakennusvalvontaviranomainen on tekninen- ja ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii tekninen toimisto. Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2§ LUPAJÄRJESTELMÄ

2.1 Talousrakennus

Talousrakennuksen ja saunan rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa.

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 30 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

2.2 Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Seuraavan taulukon kohdissa esitetyt toimenpiteet käsitellään toimenpidelupana tai –ilmoituksena vain mikäli kyseessä on rakennelma. Jos rakennelma on tulkittava rakennukseksi (MRL 113 §), käsitellään asia rakennuslupa-asiana.

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:

- osa-alue 1: asemakaava-alue
- osa-alue 2: suunnittelutarvealue
- osa-alue 3: rantaosayleiskaava-alue
- osa-alue 4: haja-asutusalue

1-9 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.

Toimenpide:	Kunnan osa-alue			
	1	2	3	4
TOIMENPIDELUPA HAETTAVA X ILMOITUS TEHTÄVÄ O				
1) RAKENNELMA (rakentaminen)				
- katos, yli 10 m ²	X	O	O	O
- vaja, yli 10 m ² ja alle 30 m ²	X	O	O	O
- esiintymislava, pysyvä	X	X	X	X
- maatalouden lantavarasto	X	X	X	X
2) YLEISÖRAKENNELMA (perustaminen tai rakentaminen)				
- urheilupaikka	X	X	X	X
- asuntovaunualue tai vastaava, yli 5 vaunua	X	X	X	X
- katsomo, kiinteä	X	X	X	X
- yleisöteltta tai vastaava, yli 50 henk.	O	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	X
4) ERILLISLAITE (rakentaminen)				
- masto, yli 10 metriä	O	O	O	O
- piippu, yli 10 metriä	O	O	O	O
- varastointisäiliö, yli 10 m ³	X	O	X	O
- muistomerkki	O	O	O	O
- suurehko antenni, yli 10 metriä	O	O	O	O
- tuulivoimala	X	O	X	O
5) VESIRAJALAITTE (rakentaminen)				
- suurehko laituri	X	X	X	X
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X	X	X	X
6) SÄILYTYS- TAI VARASTOINTIALUE (järjestäminen)				
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X	O	X	O
7) JULKISIVUTOIMENPIDE				
- rakennuksen julkisivun oleellinen muuttaminen	X	X	X	X
- kattomuodon muuttaminen	X	X	X	O
- ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen	O	O	O	O
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	O			
8) MAINOSTOIMENPIDE				
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa	O	O	O	O
9) AITAAMINEN (rakentaminen)				
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	O			

2.3 Menettelytapamääräyksiä

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 SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 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 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 väritykseen.

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.

3.2 Ympäristön hoito ja valvonta

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.

Sauvon kunnan tekninen- ja ympäristölautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämääränsä ajankohtina. Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille teknisen- ja ympäristölautakunnan päättämällä tavalla.

3.3 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.

3.4 Piha-alue / pihamaa

Rakennuspaikan kuivanapito

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. Suureksi kasvava puu tulee istuttaa siten, ettei se ja sen hoitaminen täysikasvuisenakaan häiritse kohtuuttomasti naapuria.

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 Osoitmerkintä

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.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

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, tämän rakennusjärjestyksen liitekartassa nro 1 osoitetulla alueella / osoitetuilla alueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään:

Alue 2 : 5.000 m²

Alue 3 : rantayleiskaava määräysten mukainen

Alue 4 : 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 yhden kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen.

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 maatilatalouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

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

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

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

Rakennuspaikan vähimmäiskoon tulee olla 3000 m² ja rakennuspaikalla tulee olla rantaviivaa vähintään 50 m.

Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 175 m², josta loma-asunto saa olla enintään 120 m², saunarakennus enintään 25 m² ja kevytrakenteinen kylmä varistorakennus enintään 30 m². Loma-asunnon rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 25 m² erilliseen vierasmajaan, joka on sijoitettava loma-asunnon tausta-alueelle.

Loma-asunto, vierasmaja ja talousrakennus on sijoitettava vähintään 25 m:n päähän rantaviivasta ja sauna vähintään 15 m:n päähän rantaviivasta. Rakennusten jona muodoltaan, värikykyltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava ympäristöön ja rantamaisemaan.

6§ SUUNNITTELUTARVEALUE

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 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.

Rakennettaessa suunnittelutarvealueella on rakennushankkeesta hankittava kunnanhallituksen suunnittelutarvealueratkaisu.

7§ VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

Rakennettaessa kiinteistölle, jota ei ole liitetty kunnan viemäriverkkoon, on jätevesien käsittelyssä noudatettava seuraavia ohjeita ja määräyksiä, ellei muualla toisin määrätä:

Tärkeillä pohjavesialueilla (liitekartta 1) jätevedet on johdettava käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle yhteiseen viemärilaitokseen tai kaikille jätevesille on oltava tiiveyden suhteen valvottavissa oleva umpikaivo.

Jätevesien käsittelyn vähimmäisvaatimus on, että kaikki jätevedet johdetaan kolmiosaisen saostuskaivon kautta maaperäkäsittelyyn tai muuhun puhdistusteholtaan vastaavaan käsittelyyn.

Rantayleiskaava-alueilla on pääsääntöisesti noudatettava yleiskaavamääräyksissä annettuja ohjeita jätevesien käsittelemiseksi, ellei muualla toisin määrätä.

Lisäksi kunkin jätevesien käsittely- ja johtamishankkeen kohdalla on tapauskohtaisesti tarkasteltava mm. rakennuspaikan koko, ympäröivän asutuksen etäisyys ja vedenhankinta, maaston pinnanmuodot ja maaperän laatu sekä vesistöjen ja pohjavesialueiden sijainti.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma jätevesien käsittelystä ja johtamisesta. Suunnitelmasta tulee selvittää jätevesien käsittelyyn ja johtamiseen vaikuttavat seikat sekä tarvittaessa naapurikiinteistöjen omistajien suostumukset käsiteltävien jätevesien johtamiselle.

Jäteveden käsittely- ja johtamisrakenteet tulee tehdä ja asentaa huolellisesti ja esittää rakennusvalvontaviranomaisen tarkastettavaksi käyttöönottotarkastuksen yhteydessä.

8§ HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

9§ 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.

10§ JÄTEHUOLTO

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää rakennusten käyttötarkoitus ja koko huomioon ottaen riittävät tilat jätteiden keräystä ja lajittelua varten.

Jätehuollon järjestämisessä on jätelain ja -asetuksen säännösten lisäksi noudatettava Sauvon kunnan omia jätehuoltomääräyksiä.

11§ MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

11.1 Määräyksistä poikkeaminen

Tekninen- ja ympäristölautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

11.2 Voimaantulo

Sauvon kunnanvaltuusto on hyväksynyt tämän taksan päätöksellään 12 / 12 / 2001. Tämä taksa tulee voimaan 1 / 1 / 2002.