

Hyväksytty: Kaupunginvaltuusto 29.3.2010 § 14

Voimaantulo: 4.5.2010

# **KAUHAVAN KAUPUNGIN 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 Kauhavan kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

### **1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN**

Kauhavan rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.

## **2. LUPAJÄRJESTELMÄT**

Maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n tarkoittaman rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa (MRL 125 §). Rakennuslupaa tarvitaan myös:

- korjaus- ja muutostyöhön, joka verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
- rakennuksen laajentamiseen ja sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen,
- muuta kuin edellä mainittua rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen ja terveydellisiin oloihin,
- rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten.

### **2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN TAI ILMOITUKSENVARAISUUS**

#### **Luvan/ilmoituksen tarve**

Talusrakennuksen ja saunan rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Jos asemakaava-alueen ulkopuolella rakennetaan asuntoon kuuluva tai maatalouden harjoittamiseen liittyvä talusrakennus, sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Tällaisen talusrakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 m<sup>2</sup>. Ilmoitusmenettely ei koske saunaa.

## 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN TAI ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan osa-alueilla jäljempänä olevan taulukon mukaisesti.

### 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 §).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

### Toimenpiteiden luvan tai ilmoituksenvaraisuus

Silloin kun rakennuslupa ei ole tarpeen rakennusluvan sijasta tarvitaan toimenpidelupa tai ilmoitus seuraaviin hankkeisiin:

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA           X  
ILMOITUS TEHTÄVÄ                   0

<i>Toimenpide:</i>	<i>Kunnan osa-alue</i>	
	<i>1. Asema- kaava-alue</i>	<i>2. Muu alue</i>
<b>1) Rakennelma</b> (rakentaminen)		
- katos (yli 12 m <sup>2</sup> )	0	0
- vaja (yli 12 m <sup>2</sup> )	0	0
- kioski (alle 12 m <sup>2</sup> )	X	X
- muu vastaava rakennelma	0	
- kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien rakentaminen tai muuttaminen		0
<b>2) Yleisörakennelma</b> (perustaminen tai rakentaminen)		
- asuntovaunualue tai vastaava	X	X
- katsomo (pieni)	X	0
<b>4) Erillislaitte</b> (rakentaminen)		
- masto (alle 30 m)	X	0
- piippu (yli 15 m)	X	0

- tuulivoimala (masto alle 15 m)	X	X
- maatalouden varastointisäiliö (yli 100 m <sup>2</sup> )	X	0
- muistomerkki	X	0

<b>6) Asemakaavan ulkopuolinen säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>		
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue		X
<b>7) Julkisivutoimenpide, jossa ei ole kysymys kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen muuttamisesta</b>		
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	X	0
- kattomuodon muuttaminen	X	X
- ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen	0	0
- ikkunajaon oleellinen muuttaminen	X	X
<b>8) Mainostoimenpide</b>		
- muun kuin Maantielaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa	X	0
<b>9) Aitaaminen (rakentaminen)</b>		
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri (korkeus yli 120 cm)	X	0

Tässä kohdassa mainitsemattomille MRA 62 §:n mukaisille hankkeille noudatetaan mitä asetuksessa määrätään.

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.

### 3. RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

#### 3.1 RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN

Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään puolet rakennuksen tontin rajan puoleisesta korkeudesta, kuitenkin vähintään 4 metriä. Ympäristölautakunta voi erityisestä syystä sallia rakennuksen rakentamisen rajaan tai lähemmäksi rajaa, jollei siitä ole naapureille huomattavaa haittaa tai tämä on antanut rakentamiseen suostumuksen.

### **3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN**

Rakennuslupaharkinnassa sekä toimenpideluvan ja ilmoitusmenettelyn alaisen toimenpiteen lupaharkinnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota hankkeen sopeutumiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan ja maisemaan.

Pohjavesialueilla rakennettaessa on huomioitava yleiset pohjavesien suojelua koskevat säännökset.

#### **Maisema ja luonnonympäristö**

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten suuria puita ja kallioita.

##### *Rakennusten korkeusasema*

Rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rinteessä rakennusten lattiataso ja sokkeli on suositeltavaa porrastaa maaston mukaan.

##### *Avoimelle alueelle rakentaminen*

Rakennukset tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan pellon reunaan tai metsäsaarekkeeseen. Pellon ja metsän rajalla kasvavaa puustoa tulee rakennettaessa säästää.

Rakennettaessa rakennuksista on suositeltavaa muodostaa pihapiiri, jota olemassa oleva tai istutettava kasvillisuus täydentää. Päärakennuksen lisäksi on suositeltavaa rakentaa vähintään yksi talousrakennus. Autonsäilytystilat suositellaan rakennettavaksi erilliseen talousrakennukseen. Rakennukset voivat tukeutua myös olemassa oleviin pihapiireihin.

##### *Kasvillisuus*

Metsäalueille rakennettaessa tulee rakennukset sijoittaa olemassa olevien teiden varteen siten, että edistetään puuston säilymistä. Kasvillisuuden reunavyöhykkeitä tulee mahdollisuuksien mukaan täydentää tai tarvittaessa sellainen muodostaa.

#### **Oleva rakennuskanta**

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominais- ja erityispiirteet. Korjaamisessa ei tulisi poiketa rakennuksen alkuperäisestä tyylistä, jollei siihen ole erityistä syytä.

Silloin kun rakennus ei ole kaavassa suojeltu eikä ole rakennussuojelupäätöstä, *rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvokkaan rakennuksen* korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Korjauksessa tulee säilyttää rakennuksen materiaalit, mittasuhteet, ikkunamallit ja arvokkaat yksityiskohdat.

### **3.3 YMPÄRISTÖN HOITO**

#### **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.

### **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 ympäristölautakunta.

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**

Sen lisäksi mitä maankäyttö- ja rakennuslain 165 §:ssä säädetään tulee rakennuspaikka 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.

## **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 selvítettävä.

## **Asemakaavan rakennusalan rajan ylittäminen**

Rakennus on suunniteltava siten, että sen kaikki osat ovat rakennusosalalla. Asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan voi ylittää vähäisessä määrin erityisestä syystä. Luvan myöntävä viranomainen harkitsee kussakin tapauksessa erikseen luvan myöntämisen edellytykset. Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa ympäristölle tai tontin naapurille.

# **4.RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA**

## **4.1 RAKENNUSPAIKKA**

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

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

## **4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ**

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

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

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

### **4.3 RAKENTAMINEN LIIKENNEMELUALUEELLA**

Rakennuksen etäisyyden tiestä tai rakennusten, suojaavan aidan tai muun vastaavan sijoittelu tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka keskimääräinen melutaso ei ylitä päivällä 55 dBA ja yöllä 50 dBA. Asuinhuoneissa keskimääräinen melutaso saa olla päivällä enintään 35 dBA ja yöllä 30 dBA.

## **5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN**

### **5.1 JÄTEVESIEN KÄSITTELY**

Mikäli jätevesiä ei voida johtaa yleiseen tai valvottuun paikalliseen yhteiseen viemärlaitokseen, käsitellään jätevedet kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti viranomaisten hyväksymää tekniikkaa käyttäen (Talousjätevesiasetus 542/2003).

## **6. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA**

### **6.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA**

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

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 m.

Uudet rakennukset tulee sijoittaa keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvavedenkorkeuden yläpuolelle. Kerran sadassa vuodessa toistuva tulvakorkeus ja sen perusteella määriteltävä alin rakentamiskorkeus on määriteltävä tapauskohtaisesti. Vesistöjen rannoille ja tulvavaara-alueelle rakennettaessa tulisi pyytää lausunto alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta kastuessaan vaurioituville rakenteille alueelliselta ympäristökeskukselta.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 30 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Edellisestä huolimatta saa rakentaa enintään 15 m<sup>2</sup>:n savusaunan vähintään 10 metriä vesirajasta.

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

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi enintään kaksikerroksinen loma-asunto, ja talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 120 m<sup>2</sup>.

## **7. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN**

### **7.1 VALVONTA**

Kauhavan kaupungin ympäristölautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:ssä tarkoitettua ympäristöhoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja –haltijoille ympäristölautakunnan päättämällä tavalla.

Rakennusten, rakennelmien ja piha-alueiden kuntoon ja ulkonäköön liittyvien, ympäristökuvaan vaikuttavien puutteiden johdosta ympäristölautakunta voi antaa huomautuksia ja ryhtyä muihin lain ja asetuksen mukaisiin toimenpiteisiin.

### **7.2 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN**

Ympäristölautakunta voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä, maankäyttö- ja rakennuslain 171-175 §:ien mukaisella tavalla.

### **7.3 VOIMAANTULO**

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kauhavan kaupungin, Alahärmän, Korttesjärven ja Ylihärmän kuntien aikaisemmin hyväksytyt rakennusjärjestykset.

