

Mäntyharjun 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 Mäntyharjun kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rakennus- ja ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii rakennustarkastaja.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Lupamenettelyn asemesta maanviljelystilaan kuuluvan ja maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, enintään 200 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan rakennuspaikkaan kuuluvan, pienehkön, kevytrakenteisen, enintään 30 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä, myös asemakaava alueella.

Ilmoituslupamenettelyssä tulee ottaa huomioon tielain säännökset (tielain 41 §, 42 § ja 52 § :t)

Lisäksi tulee huomioida terveydensuojelulain 13 §:n tarkoittamat asiat.

2.2 TOIMENPITEEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

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

Toimenpidelupa haettava T
 Ilmoitus tehtävä I
 Ei vaadi lupaa tai luvanvaraisuudesta
 vapautettu O

Toimenpide	Osa-alue		
	asemakaava- -alue	Yleiskaava- -alue	Muu alue
1. Rakennelma			
- katos	I	I	I
- vaja	I	I	I
- kioski	T	T	T
- käymälä	T	I	I
- esiintymislava	T	I	I
- katettu keittopaikka	I	I	I
- muu vastaava rakennelma	I	I	I
2. Yleisörakennelma			
- urheilupaikka	I	I	I
- kokoontumispaikka	I	I	I
- asuntovaunualue tai vastaava	T	T	T
- katsomo	T	I	I
- yleisöteltta tai vastaava	T	I	I
3. Liikuteltava laite			
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T	T
4. Erillislaitte (rakentaminen)			
- masto	T	T	T
- piippu	T	T	T
- varastointisäiliö	T	T	T
- muistomerkki	I	I	I
- suurehko anteeni	I	I	O
- tuulivoimala	T	T	T
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	T	T	O
- lietalantasäiliöt	T	T	T
- kuivalantalat	T	T	T

5. Vesirajalaite (rakentaminen)			
- suurehko laiturei	T	T	I
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	T	T	T
6. Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)			
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen liittyvä alue	T	T	T
7. Julkisivutoimenpide			
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	T	I	O
- kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	T	I	O
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen	O	O	O
- ikkunajaon muuttaminen	I	O	O
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	I	O	O
8. Mainostoimenpide			
- muu kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asentaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunan peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asentaminen	I	I	I
9. Aitaaminen			
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri max. h= 1200 mm	I	O	O

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 säännösten 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.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvankannalta 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 SJOITTUMINEN

Ei saa vähentää väestön tai yksilön elinympäristön terveellisyyttä.

Uudisrakentaminen pyritään ohjaamaan olemassa olevan rakennetun ympäristön, tieyhteyksien ja vesihuollon vaikutuspiiriin ja samalla pyritään säästämään elollista luontoa.

Milloin rakennuskaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen rajan puoleinen korkeus, kuitenkin vähintään 4 metriä. Luvan myöntävä viranomais voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi rajaan tai lähemmäksi rajaa, jollei siitä ole naapurille huomattavaa haittaa tai tämä on antanut rakentamiseen suostumuksen.

Valtateiden varsilla rakennuksien tulee olla 150 m etäisyydellä tien keskilinjasta, Seututeiden varsilla rakennuksien tulee olla 50 m etäisyydellä tien keskilinjasta. Muiden maanteiden varsilla rakennuksien tulee olla 20 m etäisyydellä tien keskilinjasta. Paikallis- ja yksityisteiden varsilla rakennuksien tulee olla 12 m etäisyydellä tien keskilinjasta.

Kun rakennus sijoittuu lähemmäksi kuin 12 metrin päähän yksityistien keskilinjasta, sijoitukselle tulee saada tielautakunnan lupa.

Palovaarallista rakennusta kuten savusaunaa ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Palopäällikön antamalla luvalla savusauna voidaan rakentaa lähemmäksikin samalla rakennuspaikalla sijaitsevaa rakennusta. Tällöin savusaunan rakenteelliseen paloturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rivi- ja kerrostalotonteilla on rakennusluvan yhteydessä esitettävä suunnitelma tarpeellisten autokatosten rakentamiseksi heti tai myöhemmin, tontilla on osoitettava paikat lumen läjitykseen.

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 metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä olemassa olevaa puustoa, arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita,

kauniita yksittäispuita, jne.

Säilytettävä puusto ja rakennuspaikan luonnonmukaisena hoidettavat alueet on osoitettava rakennuslupahakemuksessa.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykseen.

Rakennuspaikan tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

Rakennettaessa suunnittelutarvealueen ulkopuolella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen sopeutumiseen eteläsavolaiseen rakennusperinteeseen. Tämä saadaan aikaan esimerkiksi käyttämällä julkisivuissa mahdollisimman paljon puuta.

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

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

Asuinrakennuksen sokkelikorko tulee olla vähintään 400 mm valmiin maanpinnan yläpuolella.

Rakennusten valomainokset eivät saa valaistuksellaan aiheuttaa tarpeetonta haittaa lähialueelle.

3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167 § 1 mom).

Laitteiden, välineiden ja rakennelmien sijoittamisesta, säilyttämisestä ja käyttämisestä ei saa aiheutua ympäristölle tai terveydelle haittaa esim. ilman, maaperän, pohjaveden saastumiselle.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jättesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Asemakaava-alueella sijaitsevat rakentamattomat tontit tulee pitää siisteinä tavaroiden ja kasvillisuuden suhteen.

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

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta voi antaa ympäristöä koskevan katselmuksen pitämisen valitsemiensa katselmuksen pitäjien tai viranhaltijain tehtäväksi.

3.4 MASTOJEN RAKENTAMINEN

Mastot ja vastaavat tekniset pylvää on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille.

Antennit ja muut vastaavat on pyrittävä sijoittamaan jo olemassa oleviin mastoihin tai kerrostalojen katoille.

3.5 AITAAMINEN

Aita on tehtävä niin, ettei siitä johdu haittaa liikenteelle ja , että ohjeiden mukaiset liittymänäkemät täytyvät.

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan max h= 1200 mm ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle, vähintään 500 mm.

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 kummatkin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennuslautakunta.

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

3.6 PIHA-ALUE / PIHAMAA

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

Pihamaan korkeusasema tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetut piirustukset osittavat.

Pihamaan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota auto- ja lastenleikkipaikkojen määrään ja sijoitteluun.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sulamisvesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus, sekä ohjeiden mukaiset liittymänäkemät.

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

3.7 OSOITEMERKINTÄ

Asuin- ja lomarakennuksen julkisivuun tulee kiinnittää liikenneväylälle näkyvä osoitenumero.

Milloin rakennus ei rajoitu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero on sijoitettava

kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Osoitenumerointi on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään yhden kymmenesosan, **RANTAVYÖHYKETTÄ** (200 m) lukuunottamatta.

Uuden asuinrakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

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

Säilytettävä puusto ja rakennuspaikan luonnon mukaisena hoidettavat alueet on osoitettava rakennuslupahakemuksessa.

Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa ja kasvillisuutta säästää sekä istuttaa siten, että maisemakuvan luonnonmukaisuus säilyy. Mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, tulee uuden kerrosalaltaan korkeintaan 25 k-m²:n ja kokonaisalaltaan 35 m²:n suuruisen saunan, savusaunan ja grillikatoksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta olla vähintään 15 m ja muun korkeintaan 80 k-m² rakennuksen tai näkyvämmän rakennelman etäisyyden vähintään 20 m, yli 80 k-m² 30 m etäisyydelle ja yli 100 k-m² 40 m etäisyydelle, sekä asuinrakennus yli 40 m etäisyydelle rantaviivasta.

Venevaja ei saa ulottua veden päälle, ja sen on sopeuduttava ympäröivään rakennuskantaan ja maastoon.

Asuinrakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään yhden (1) metrin pitkäaikaisen ylävesipinnan (HW) yläpuolella. Mikäli ylävedenpinta ei ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä pitkäaikaisen keskivedenpinnan (MW) yläpuolella.

Ranta-alueella sijaitsevan uuden lomarakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3.000 m².

Ranta-alueella sijaitsevan uuden asuinrakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5.000 m².

Alle 10 000 m² suuruiset saaret tulee jättää rakentamattomiksi.

Vesistön rannalla olevan uuden rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50m metriä.

Alle kahden (2) hehtaarin vesistöjen ranta-alueelle ei tule sijoittaa uudisrakennuksia.

Saareen rakennettaessa on rakennuslupaa haettaessa annettava selvitys käytettävästä auto- ja venepaikasta mantereella.

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Rakennuspaikalle, joka sijaitsee ranta-alueella (200 m) saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen tai lomarakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennusten enimmäismäärä viisi (5) kpl.

Lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m², kuitenkin enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asuinrakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 m², kuitenkin enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Kuitenkin olemassa olevalla alle 2000 m² :n suuruisella rakennuspaikalla on olemassa oleva rakennusoikeus, tai enintään 10 %.

6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on esitetty liitekartalla 1 (kuntakeskus) ja liitekartalla 2 (Toivola). Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Jätevedet tulee käsitellä terveys- ja ympäristöviranomaisen ohjeiden mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavin maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukainen esikäsittely ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta, talousvesikaivosta, ojasta ja tontinrajasta.

Rantarakentamisessa suositellaan käytettäväksi kompostoivaa tai kuivakäymälää.

8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

Rakennettaessa on huomioitava mahdollista terveyshaittaa aiheuttavien tekijöiden ennalta ehkäisy ja minimointi (esim. rakennusmateriaalien kostuminen, radonin ehkäisy rakennusteknisin toimin.)

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

9. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaa on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

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.

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue siistittävä. Vahingoittunut katu- tai muu alue on pantava viivytyksettä kuntoon.

10. JÄTEHUOLTO

Asemakaava-alueelle rakennettava kiinteistö on liitettävä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Rakennettaessa asemakaava-alueella rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Mikäli jätteiden keräysvälineet sijoitetaan tontin pihapiiriin, on niiden suojaksi rakennettava jätesuoja, -katos tai -aitaus.

Asemakaava-alueilla voidaan yleisille alueille tai puistoon sijoittaa jätteiden keräilypisteitä.

11. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

11.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Rakennus- ja ympäristölautakunta tai rakennustarkastaja, milloin asian ratkaisu kuuluu hänelle, voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteiden olennaista syrjäyttämistä.

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa tai rakentamisen määrää koskevaa poikkeusta ratkaistaessa on pyydettävä kunnanhallituksen lausunto.

11.2 VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Mäntyharjun kunnan 19.12.1991 vahvistettu rakennusjärjestys.

Kunnanhallituksen 09.04.2001 hyväksymä ja kunnanvaltuuston 03.05.2001 vahvistama.

Päätös rakennusjärjestyksen hyväksymisestä on saatettu yleisesti tiedoksi ollen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan 09.05 – 08.06.2001 välisenä aikana.

Rakennusjärjestys voimaan 01.06.2001 lukien.