

KRISTIINANKAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS



1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Kristiinankaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, rakennuskaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.).

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on tekninen lautakunta.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN-

/ILMOITUKSENVARAISUUS

Luvan/ilmoituksen tarve

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan pienehkön enintään 40 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen sisä- ja 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 seuraavilla osa-alueilla seuraavasti:

1. Asemakaava-alueet ja oikeusvaikutteiset yleiskaava-alueet
2. Muut alueet

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA X
 ILMOITUS TEHTÄVÄ 0
 EI TOIMENPIDETTÄ -

<i>Toimenpide</i>	Osa alue	
	<i>1</i>	<i>2</i>
1) Rakennelma (rakentaminen)		
- katos yli 30 m ² (alle 30 m ²)	X (0)	X (0)
- vaja	0	0
- kioski	0	0
- käymälä	0	
- esiintymislava	0	0
- muu vastaava rakenne	0	0
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)		
- urheilupaikka	X	X
- kokoontumispaikka	X	X
- asuntovaunualue tai vastaava	X	X
- katsomo	X	X
- kokoontumisteltilta 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
- piippu	0	0
- säiliö 10 m ³	0	0
- hiihtohissi	0	0
- muistomerkki	0	0
- suurehko antenni, keskusantenni, paraboli	0	0
tuulivoimala	X	X
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	0	0
- lantalat ja varastointisäiliöt 200 m ³	X	0

5) Vesirajalaite (rakentaminen)		
- suurehko laiturei	X	X
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	0	0
6) Säilytys- tai varastointialue (perustaminen tai järjestäminen)		
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	0	0
7) Julkisivutoimenpide		
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	X	X
- kattomuodon muuttaminen	X	X
- katteen tai sen värityksen muuttaminen	0	0
- ulkoverhouksen muuttaminen	X	X
- rakennusaineen tai värityksen muuttaminen	0	0
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	0	
- ikkunajaon muuttaminen	X	X
8) Mainostoimenpide		
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa tai ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	0	0
9) Aitaaminen (rakentaminen)		
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	0	-
10) Kaupunkikuvajärjestelyt		
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	X	X

Kohdissa 1-10 tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu asemakaava- tai oikeusvaikutteiseen yleiskaavamääräyksiin.

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 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

Joen rannalla, kaava-alueen ulkopuolella, rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m.

3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Maisema ja luonnonympäristö

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

Maisemallisesti merkittävällä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvilisyyden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikokoisia luonnon-esiintymiä 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 ruventava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Nykyinen rakennuskanta

Rakennettaessa olemassa 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 ympäristö-kuvaltaan / kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen 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 se teknisesti on mahdollista.

Ympäristön valvonta

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

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille tai -haltijoille teknisen lautakunnan päättämällä tavalla.

3.4 AITAAMINEN

Aidan tulee materiaaliltaan, 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 häiriötä 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-alueen järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

3.5 PIHA-ALUE JA PIHAMAA

Pihamaan 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 korkeus-
asemiin.*

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.

3.6 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN

Mikäli rakennus saadaan rakentaa tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1) Ylitys saa olla 0,2 metriä, jos rakennuksen perusrakenteet maan pinnan alapuolella ulottuvat 1,5 metrin syvyyteen saakka, ja 0,5 m, jos perusrakenteet ovat syvemmällä kuin 1,5 metriä maan pinnasta.

*2) Erkkereiden, katosten, parvekkeiden ja muun vastaavan ilma-
sa olevan rakennuksen osien osalta ylitys saa olla 0,9 metriä, kun taas julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.*

3) Teknisten laitteiden ja muun vastaavan osalta ylitys saa olla 0,9 metriä ja portaiden osalta 1,2 metriä. Ulkoseinän lisäeristyksistä johtuva ylitys voidaan sallia harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,0 metriä vapaata tilaa.

3.7 OSOITEMERKINTÄ

*Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai ton-
tin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyy-
teen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiin-
teistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.*

*Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun
tai liikenneväylän puolelle.*

*Osoitenumeroinnin on oltava toteutettu viimeistään rakennuksen
käyttöönottotarkastuksessa.*

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 RAKENNUSPAIKKA

*Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäis-
vaatimuksista (2000 m²) on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain
116 §:ssä, on muuhun kuin asunto- ja vapaa-ajantarkoitukseen
tarkoitettuna rakennuspaikan oltava pinta-alaltaan vähintään 5000
m².*

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

4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

*Asutuskäyttöön tarkoitettulla rakennuspaikalla kerrosala saa olla
enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Muuhun
tarkoitukseen tarkoitettulla rakennuspaikalla kerrosala saa olla
enintään 30 % rakennuspaikan pinta-alasta.*

*Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakentamis-
oikeudesta määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa
luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilana talous-
keskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua
palvelevia rakennuksia.*

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEILLA

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

*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.*

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä.

Rakennettaessa tulva-altiille alueelle, tulee noudattaa ympäristöministeriön ohjeita (kiertokirje 26.7.1984, nro 4430/501/84).

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 35 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTAYLEISKAAVA-ALUEILLA

Rantayleiskaava-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa vapaa-ajankäyttöön tarkoitettulla rakennuspaikalla (RA-alue) olla enintään 150 m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään neljä erillistä rakennusta, yhden vapaa-ajanasunnon, yhden vierastuvan, yhden saunarakennuksen ja yhden talousrakennuksen.

Vapaa-ajanasunnon kerrosala saa olla enintään 80 m².

Vierastuvan kerrosala saa olla enintään 30 m² eikä siinä saa olla sellaisia tiloja, kuten keittiötä tai saunaa ym., jotka tekisivät siitä erillisen loma-asunnon. Vierastupa on sijoitettava siten, ettei se varaa omaa rantaviivaa, vaan se rakennetaan olemassa olevien rakennusten välittömään yhteyteen.

Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 35 m².

Asutokäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan (AO-alue) kerrosala saa olla enintään 15 % ja kerrosten määrä saa olla enintään 1½.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden enintään 50 m²:sen vierastuvan sekä asumiseen liittyvät talousrakennukset.

AT-, AM-, RM- ja P-alueilla kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaisia suunnittelutarvealueita ovat Tiukan, Lålbyn, Lapväärtin ja Dagsmarkin osayleiskaava-alueet. Alueiden rajaamisen peruste on se, että yllä mainituissa osayleiskaavoissa on taajamarakenne säilytetty nykyisen muotoisena ja täydennysrakentaminen on kaavojen mukaan mahdollista.

Perustelut ovat alueella tapahtuvan lupaharkinnan taustaineistoa. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RA- KENTAMINEN

Talovesiden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittely tulee järjestää talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetun valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.

Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla.

Tärkeillä pohjavesialueilla pysäköintialueiden pintavedet ja salaojavedet on johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat.

8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

9. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

Mikäli muuta ei ilmene asemakaavasta, kullakin asuntokäyttöön tarkoitettulla rakennuspaikalla on oltava yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti. Muuhun käyttöön tarkoitettulla rakennuspaikalla on oltava yksi autopaikka yhteenlasketun kerrosalan 100-150 m²:ä kohti.

10. 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.

11. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN SEKÄ NIISTÄ POIKKEAMINEN

11.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Tekninen lautakunta/päättävä viranomainen 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. Ennen asian ratkaisemista on hankittava tarkoitukseen valitun viranomaisen lausunto.

11.2 VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kristiinan-kaupungin 29.04.1993 hyväksytty rakennusjärjestys.

Edellä kumotusta rakennusjärjestyksestä jäävät kuitenkin voimaan kaava-alueiden (51 §) rakennusoikeutta koskevat lisämääräykset:

Kaupungin asemakaavoitetulla alueella on, mikäli tontin rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa määrätty, noudatettava tämän pykälän määräyksiä.

Tontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/3 tontin pinta-alasta, kuitenkin siten että tonttitehokkuusluku saa olla enintään 0,8.

Katurajaan tai kadun puoleiseen ulkoiseen rakennusrajaan rakennetun rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin 2/3 katu- tai rakennusrajan etäisyydestä kadun vastakkaisella puolella olevaan katu- tai rakennusrajaan. Rakennuksen korkeus saa kuitenkin olla enintään 9 metriä

Tontin sisällä olevan rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin sen rakennuksen korkeus, joka 3 metrin mukaan saadaan rakentaa lähinnä olevan kadun varrelle.

Mikäli rakennuksen suurin sallittu korkeus katujen kulmauksessa määräytyy erilaiseksi kulman kummallakin puolella, saadaan suurempaa korkeutta käyttää pienempää korkeutta edellyttävän kadun varrella enintään 12 metrin matkalla katu- tai rakennusrajojen leikkauspisteestä.

Samalla tontilla olevien rakennusten keskinäisen etäisyyden on oltava vähintään 1,5 kertaa korkeamman rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus kuitenkin vähintään 6 metriä. Erityisestä syystä [maistraatti] päätävä viranomainen voi kuitenkin, mikäli [rakennusasetuksen 84 §:n 2 momentin] maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n 3 mom. säännökset eivät ole esteenä, sallia rakennusten sijoittamisen samalla tontilla lähemmäksi toisiaan.

Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 3/4 rakennuksen sallitusta suurimmasta korkeudesta, kuitenkin vähintään 6 metriä.

Tämän määräyksen estämättä rakennus saadaan rakentaa naapuritontin rajaan ulottuvaksi 12 metrin matkalla katurajasta

tai kadunpuoleisesta rakennusrajasta. Niinikään saadaan rakentaa naapuritontin rajalle, jos rakennus rakennetaan yhteen naapuritontin rakennukseen ja [maistraatti] päättävä viranomainen katsoo rakennusten tällaisen sijoittamisen soveltuvan korttelin tarkoituksenmukaiseen rakentamiseen.

Kristiinankaupungin kaupunginvaltuuston hyväksymä 21.09.2000. Kristiinankaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 2.2.1.1, 5.2.2 ja 7.2.1 muutokset 30.06.2006 ja tulevat voimaan 27.04.2009 alkaen.

Kaj Björni, kaup.siht.