

SISÄLTÖ

1.	Soveltamisala ja viranomaiset	
1.1	Soveltamisala	2
1.2	Rakennusvalvontaviranomainen	2
2.	Lupajärjestelmät	2
2.1	Talousrakennuksen luvan- tai ilmoituksenvaraisuus.....	2
2.2	Toimenpiteen luvan- tai ilmoituksenvaraisuus	3
3.	Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen	6
3.1	Sijoittuminen	6
3.2	Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	7
3.3	Ympäristön hoito ja valvonta	8
3.4	Aitaaminen	8
3.5	Piha-alueet	9
3.6	Rakennusalan ylittäminen asemakaava-alueella	10
3.7	Osoitmerkintä	10
3.8	Rakentaminen meluvyöhykkeellä	10
4.	Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella.....	10
4.1	Rakennuspaikka	10
4.2	Rakentamisen määrä	10
4.3	Liikennejärjestelyt.....	11
5.	Rakentaminen ranta-alueella	11
5.1	Rakentamisen sijoittuminen ja soveltuminen ympäristöön ranta-alueella.....	11
5.2	Ranta-alueella rakentamisen määrä.....	12
6.	Suunnittelutarvealue	13
7.	Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueella rakentaminen	13
8.	Hyvä rakentamistapa	15
9.	Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia ...	15
10.	Asemakaavoja täydentävät määräykset.....	15
11.	Rakennustyön aikaiset järjestelyt	16
12.	Jätehuolto	16
13.	Määräysten valvonta ja noudattaminen ja niistä poikkeaminen.....	16
13.1	Rakennusjärjestyksen tarkistus	16
13.2	Poikkeaminen	16
13.3	Voimaantulo	16

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen määräysten sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien sääntöjen ja määräysten lisäksi Pedersören kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.)

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennuslupaviranomaisena toimii ympäristö- ja rakennuslautakunta. Lautakunnan alaisena toimii rakennusvalvontavirasto ja rakennustarkastaja.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- TAI ILMOITUKSENVARAISUUS

Luvan/ilmoituksen tarve

Asemakaavan ulkopuolella jo olevaan asuntoon tai loma-asuntoon kuuluvan kerrosalaltaan enintään 20 m² suuruisen lämpöeristämättömän ja tulisijattoman talousrakennuksen rakentamiseen sovelletaan lupamenettelyn asemesta ilmoitusmenettelyä.

Maanviljelystilaan kuuluvan, kerrosalaltaan enintään 60 m² suuruisen lämpöeristämättömän ja tulisijattoman talousrakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Asemakaava-alueella kerrosalaltaan enintään 12 m² suuruisen lämpöeristämättömän ja tulisijattoman talousrakennuksen rakentamiseen asemakaavassa osoitetulle paikalle sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Rakentamista koskevaan ilmoitukseen on liitettävä luonnospiirustus ja mitoilla varustettu asemapiirros.

2.2 TOIMENPITEEN LUVAN- TAI ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126, 126a ja 129 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan osa-alueilla seuraavasti:

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA	X
ILMOITUS TEHTÄVÄ	O
EI TOIMENPIDETTÄ	—

Toimenpide	Asema- kaava	Oikeus- vaikutteinen yleiskaava	Muut alueet
1) Rakennelma (rakentaminen)			
Erillinen katos	X	X	O
Kioski, pysyvä, enint. 10 m ²	X	X	X
Käymälä (WC)	X	X	X
Lava	X	X	X
Huvimaja yli 10 m ²	X	X	X
Grillikota/huvimaja 7-10 m ²	O	O	O
Muu vastaava rakennelma	X	X	X

2) Yleisörakennelma (perustaminen ja rakentaminen)			
Urheilupaikka, kaukalo	X	X	X
Kokoontumispaikka	X	X	X
Asuntovaunualue tai vastaava	X	X	X
Katsomo	X	X	X
Yleisöteltta tai vastaava	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	X
4) Erillislaitte (rakentaminen)			
Masto, alle 15 m	O	O	O
Masto 15-60 m	X	X	X
Masto, yli 60 m	Rak.lupa	Rak.lupa	Rak.lupa
Savupiippu, enintään 8 m	O	O	O
Savupiippu, yli 8 m	X	X	X

4) jatkuu	Asema- kaava	Oikeus- vaikutteinen yleiskaava	Muut alueet
Lantakaivo, yli 150 m ³	Rak.lupa	Rak.lupa	Rak.lupa
Säiliöt ja viljasiilot yli 100 m ³	X	X	X
Palavien nesteiden ja vaarallisten aineiden säiliöt, yli 10 m ³	X	X	X
Palavien nesteiden ja vaarallisten aineiden säiliöt, enint. 10 m ³	X	X	X
Hiihtohissi	X	X	X
Muistomerkki	X	X	X
Suurehko antenni, lautasantenni halk. yli 2 m	X	X	X
Tuulivoimala, korkeus enint. 15 m (kokonaiskorkeus) ¹⁾²⁾	Ei hyväksyttyä	Rak.lupa	Rak.lupa
Tuulivoimala, korkeus yli 5 m, enintään 10 m ¹⁾	Ei hyväksyttyä	X	X
Suurehko valaisinylväs tai vastaava	X	X	X
Kuivalantala ilman kattoa	X	X	X

5) Vesirajalaite (rakentaminen)			
Suurehko laiturit tai silta, viisi venepaikkaa tai enemmän	X	X	X
Muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X	X	X

6) Säilytys- tai varastointialue (perustaminen tai järjestäminen)			
Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue tai muu vastaava	X	X	X

7) Julkisivutoimenpide			
Rakennuksen julkisivua koskeva muutostyö	X	X	X
Kattomuodon muuttaminen	X	X	X
Katteen tai sen värityksen muuttaminen	O	O	O
Ulkoerhousrakennusmateriaalin muuttaminen	O	O	O
Ulkoerhousvärityksen muuttaminen	O	O	—
Katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	—	—	—
Terassikatto	X	X	X

8) Mainostoimenpide			
Suurehko pysyvä rakennelma	X	X	X
Rakennelmien asettaminen (ei muutoksia olevista)	O	O	O

Toimenpide	Asema- kaava	Oikeus- vaikutteinen yleiskaava	Muut alueet
9) Aitaaminen (rakentaminen)			
Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri, korkeus yli 1,2 m, ks. kohta 10	X	O	—
Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri, korkeus enintään 1,2 m, ks. kohta 10	O	—	—
Melueste	X	X	O

10) Yhteenliittäminen/jakaminen			
Asuinhuoneistojen yhteen liittämisen tai jakamisen	X	X	X

11) Jätevesien käsittely			
Kiinteistön jätevesien käsittely	X	X	X

12) Maa- ja kalliolämpölaitos			
Maalämmön keräysputkien asettaminen järvi- ja jokialueilla	X	X	X
Lämpökaivon poraus	X	X	O

13) Muut järjestelyt			
Muut ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset.	X	X	X

- 1) Asemakaavoitetulla asuinalueella ei hyväksytä yksityiskäyttöön tarkoitettuja tuulivoimaloita, ellei edellytyksiä ei ole selvitetty ja todettu asemakaavassa.
- 2) Tuulivoimalalle, jonka kokonaiskorkeus on yli 15 m (napa + roottori) vaaditaan rakennuslupa. Tuulivoimalan rakentamisen tulee aina perustua kaavoitukseen tai suunnittelutarverkaisuuteen.

Soveltamisohjeet:

Kohdissa 1-10 tarkoitettuja lupia ei tarvita, jos toimenpide perustuu asemakaavaan tai oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, jossa toimenpiteet ohjautuvat kaavamääräysten mukaan.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säästöjen ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sovittava 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 naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen, tai jos kyseessä on maise-massa herkälle alueelle rakentaminen (MRL 129 § 2 mom.) Joissakin tapauksissa voidaan vaatia rakennusluvan hakemista sellaisille hankkeille, joille yleensä hyväksytään toimenpidelupa, MRL 113 §.

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

Rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta määräytyy MRA 57 §:n mukaan.

Asemakaava-alueella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei asemakaavassa muuta mainita. Rakennuksen saa kuitenkin sijoittaa 2 metrin etäisyydelle kunnan omistaman viheralueen rajasta.

Rakennuksen etäisyyden puron tai laskuojan reunasta tulee olla vähintään 7 metriä.

Rakennettaessa yksityisen tien varrelle on sovellettava yksityisistä teistä annetussa laissa (15.6.1962/538) säädetyt etäisyyksiä. Suoja-alueen leveys on mainitun lain mukaan 12 m tien keskiviivasta. Rakennettaessa maantien varrelle on noudatettava Maantielain (23.6.2005/503) määräyksiä. Suoja-alueen leveys on mainitun lain mukaan 20 m tien keskiviivasta. Erityisestä syystä voidaan tiesuunnitelmassa määrättyllä tiellä tai tienosalla osoittaa etäisyys 20 metriä lyhyemmäksi taikka pidentää etäisyyttä.

Määrättäessä turkistarhojen etäisyys naapurin asuntoon tai loma-asuntoon, on otettava huomioon paikalliset olosuhteet ympäristössä ja tarhojen koko, kuitenkin niin, että rakennusten välisen sijainnin tulee olla vähintään 200 m.

Uuden tarha-alueen perustamisessa tai olevan tarha-alueen laajentamisessa on noudatettava seuraavien taulukoiden mukaisia etäisyyksiä:

Taulukko 1. Turkistarhojen kokoluokat

Kokoluokka	Siitosnaarasminkkiä tai -hilleriä	Siitosnaaraskettua tai Suomen supia
Pieni tarha	<250 kpl	<50 kpl
Keskikokoinen tarha	250 - 2000 kpl	50 - 600 kpl
Iso tarha	>2000 kpl	>600 kpl

Taulukko turkistarhauksen ympäristönsuojeluohjeen mukaan. Työryhmän ehdotus 31.5.2000/YM0613:00/24/02/1999

Taulukko 2. Turkistarhan ja asutuksen tai virkistysalueen väliset suositeltavat vähimmäisetäisyydet

Kokoluokka	Etäisyys asuntoon väestökekkusen tai kaavoitetun asuinalueen ulkopuolella	Etäisyys asunnosta virkistysalueeseen tai kaavoitettuun virkistysalueeseen
Pieni tarha	>200 m	>300 m
Keskikokoinen tarha	>200 m	>500 m
Iso tarha	>400 m	>1000 m
Hallit	>200 m	>300 m

Taulukko turkistarhauksen ympäristönsuojeluohjeen mukaan. Työryhmän ehdotus 31.5.2000/YM0613:00/24/02/1999

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 peltoalueella 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 liittää ympäröivään maisemaan sopivin istutuksin.

Rakennustyön aikana 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, julkisivumateriaalin, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja maisemakuvultaan sopusuhtainen kokonaisuus.

3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Ympäristön hoito

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

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Töhryt tulee poistaa rakennuksen julkisivuista niin pian kuin se on teknisesti mahdollista.

Ympäristön valvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoitoa ja valvontaa pitämällä vuosittain ympäristökatselmuksen toukokuussa.

Kiinteistönomistajille ja -haltijoille tiedotetaan katselmuksesta lehti-ilmoituksella vähintään 14 päivää ennen katselmusta.

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, minkä takia aidan sijoittelussa on otettava huomioon näkemäolot.

Risteysaluetta tai tieliittymää vastassa oleva kiinteä aita, pensasaita tai reunusmuuri ei saa aiheuttaa näkemäestettä. Erityistapauksissa aidan korkeutta on rajoitettava kohdan 2.2.9 mukaan.

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, jaosta päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Salavia tai muita sellaisia kasveja, jotka saattava aiheuttaa vahinkoa, ei saa istuttaa viemärijohtojen ja salaoitusjärjestelmien tuntumaan.

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-ALUEET/PIHAMAA

Rakennuspaikan kuivanapito

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

Kattovesi ja tontin salaoitus on liitettävä asemakaavan hulevesijärjestelmään, jos sellainen on olemassa.

Kiinteistönomistaja (porausurakoitsija) huolehtii lämpökaivon porauksessa syntyvän lietteen poistamisesta.

Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusasema tulee sopeuttaa ympäristön korkeusasemiin.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin tontille.

Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Tieliittymää varten tarvitaan aina tien hallinnoijan lupa.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

Ennen poraus-, kaivu- tai muiden maanrakennustöiden aloittamista on selvitettävä maanalaisten johtojen ja rakenteiden sijainti rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä.

3.6 RAKENNUSALAN YLITTÄMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Rakennus saa ulottua rakennusalan yli seuraavasti:
Ylitys saa olla 1,0 metriä erkkereiden, suojakatosten, räystäiden ja vastaavien maanpinnan yläpuolisten rakenteiden osalta.

3.7 OSOITEMERKINTÄ

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, rakennuksen osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

3.8 RAKENTAMINEN MELUVYÖHYKKEELLÄ

Rakennettaessa meluvyöhykkeellä rakennuttaja vastaa kaikista melusuojan rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Rakennuttaja on myös velvollinen toteuttamaan sellaiset rakennustekniset ratkaisut, jotka vähentävät melua asuinrakennuksen sisällä. Oleskelualueet on rakennettava siten, että rakennus mahdollisuuksien mukaan suojaa melulta.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikan vähimmäisvaatimus on MRL 116 §:n nojalla 2000 m². Yleiskaava-alueen ulkopuolella olevalla alueella saa rakentaa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Asuintarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan suurin sallittu kerrosala saa olla yhteensä enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Muuhun tarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan suurin sallittu kerrosala saa olla yhteensä enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Sen estämättä, mitä edellä tässä kohdassa on kokonaiskerrosalan rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilatalouskeskuksen yhteyteen tarvittava määrä asuntoja sekä maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Rakentaminen kellariin tai ullakolle

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan lupapäätöksessä sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se on mahdollista ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön.

4.3 LIIKENNEJÄRJESTELYT

Asemakaava-alueen ulkopuolella on otettava huomioon yleisten teiden suoja-alueet sekä kohdissa 3.1, 3,4 ja 3,5 mainitut liittymä- ja näkemävaatimukset.

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

5.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOVELTUMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennettaessa ranta-alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Suunnitellusta ruoppauksesta on tehtävä ilmoitus alueen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukseen.

Asuinrakennuksen tai rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla on määrättävä sellaiseksi, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennettaessa ranta-alueella tai avoimeen maastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Kiiltävät kattomateriaalit on maalattava.

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättömaahan rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Yllä 5. momentissa tarkoitettulla rakennuspaikalla saa rakentaa yhden yksiasuntoisen rakennuksen taloustiloihin. Sauna ja muut taloustilat saa sijoittaa erillisiin rakennuksiin.

Rakennuksen väri sopeutetaan ympäröivään luontoon. Rakennuksen on sijoitettava vähintään 20 metrin etäisyydellä rannasta, kuitenkin 10 metrin etäisyydellä rannasta saa sijoittaa kerrosaltaan enintään 20 m² suuruisen saunarakennuksen, jonka katettu ala on enintään 35 m², tai kerrosaltaan enintään 10 m² suuruisen huvimajan.

Yllä mainitut etäisyydet määrätään keskivedenkorkeuden mukaan. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 5 metriä ylävesirajan mukaisesta rantaviivasta ja vähintään 5 metriä jakokunnan ranta-alueen rajasta.

Rakennuspaikan korkeuden ennen täyttöä tulee olla vähintään +1,0 m ja lisäksi lattiatason tulee olla vähintään 1,5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Tarvittaessa pyydetään Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoa vedentasoista ja tulvavaaroista. Lausuntoa on pyydettävä, kun kyseessä on yhteiskunnalliselle toiminnalle tärkeä rakentaminen tai rakentaminen, joka saattaa aiheuttaa ympäristö- tai terveystarpeita.

5.2 RANTA-ALUEELLE RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Loma-asunnot

Ranta-alueella loma-asunnon rakennuspaikalla (RA-alueella ja kaavoittamattomalla ranta-alueella) rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 155 m². Samalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 5 erillistä rakennusta. Näistä yhden tulee olla päärakennus. Muut rakennukset voivat olla vierastupa, saunarakennus ja kaksi talousrakennusta. Saman loma-asuntotontin rakennukset on sijoitettava läpimitaltaan enintään 50 metriä olevalle alueelle.

Päärakennuksen kerrosala saa olla enintään 75 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m² ja sen katettu ala enintään 50 m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 30 m² ja sen katettu ala enintään 45 m².

Saunarakennus on talousrakennus, jossa ei saa olla keittiötä tms., joka tekisi siitä itsenäisen loma-asunnon.

Mikäli päärakennuksessa on sauna ja pesu- ja pukeutumistilat, päärakennuksen kerrosala saa olla enintään 95 m², eikä silloin sallita erillisen saunarakennuksen rakentamista.

Ympärivuotinen asuminen

RA-rakennuspaikan (asemakaavan ja osayleiskaavan alueella) muuttaminen vakituiseksi asuinrakennuspaikaksi kunnan myöntämän poikkeusluvan turvin on sallittua vain jos rakennuspaikka sijaitsee ennestänsä olevan vakituisen rakennuspaikan yhteydessä, eikä se ole koskaan mahdollista jos RA-rakennuspaikka sijaitsee saarella, jolla ei ole kiinteää tieyhteyttä. Muutos on mahdollinen vain sillä edellytyksellä, että tontin pinta-ala on vähintään 3000 m².

Yhteenlaskettu rakennusoikeus saa tällaisissa tapauksissa olla enintään 250 m², josta mahdollisen vierasmajan ja saunan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään sama kuin loma-asutuksen osalta.

Varastorakennuksen, pienen työtilan yms. rakennusoikeus saa olla enintään 100 m².

Rakennusten kerrosluku on sopeutettava ennestään olevan asutuksen kerroslukuun.

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ei ole sallittua, jos rakennus sijaitsee 20 metriä lähempänä rantaviivaa.

Yllä tässä kohdassa mainitut rakennusoikeudet koskevat vain tämän rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksen jälkeen hyväksytyjä ranta-osayleiskaavoja ja ranta-asetakaavoja. Tätä ennen vahvistettuja ranta-osayleiskaavoja ja ranta-asetakaavoja on tarkistettava ennen kuin niihin voidaan soveltaa korotettua rakennusoikeutta.

6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslaissa mainittuihin erityisiin edellytyksiin, sen lisäksi mitä luvan edellytyksistä muualla säädetään ja määrätään.

Suunnittelutarvealueelle rakentamisesta on hankittava kaavoitusosaston lausunto.

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEELLA RAKENTAMINEN

Talousveden riittävyys Asuintalolla tulee olla käytettävissä riittävästi hyvälaatuista talousvettä.

Jätevesien käsittely Sellaisten jätevesien käsittelyssä, joita ei voida johtaa yleiseen viemäriverkostoon, on noudatettava sen lisäksi mitä säädetään valtioneuvoston asetuksessa 209/2011 talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla:

Ranta-alueet

Ranta-alueilla suositellaan loma-asunnoille kuivakäymälää. Vesikäymälän jätevedet on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön. Muut loma-asunnon tai saunarakennuksen jätevedet on käsiteltävä maasuodattamossa tai vastaavassa puhdistusjärjestelmässä tai imeytettävä maaperään. Ranta-alueilla vakituiseen asumiseen käytettävien asuntojen jätevedet on johdettava saostuskaivoihin ja käsiteltävä maasuodattamossa tai vastaavassa puhdistusjärjestelmässä. Vaihtoehtoisesti jätevedet voidaan johtaa tiiviiseen umpisäiliöön. Kantovedellisen saunan pesuvedet voidaan johtaa kuoppaan tai ns. kivisilmään.

Muut alueet

Muilla alueilla jätevedet on puhdistettava jätevesiasetuksen vaatimusten mukaan. Käytössä olevalla puhdistusjärjestelmällä tulee olla taattu puh-

distusteho ja on annettava asiantuntevan urakoitsijan rakennettavaksi hyväksytyn suunnittelijan laatiman suunnitelman mukaan.

Jätevesien puhdistuslaitoksen suojaetäisyys talousvesikaivoon on 50 m, vesistöön 20 m ja kiinteistön rajalle 5 m.

Alueilla, jotka eivät ole säännöllisesti imukuljetusajoneuvon ulottuvilla, on vesikäymälän rakentaminen kiellettyä.

Erityismääräykset tärkeille pohjavesialueille

Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat yhteiskunnan vedenhankinnalle tärkeitä pohjavesialueita ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita (nämä alueet rinnastetaan ympäristönsuojelu- ja vesihuolto-alueissa toisiinsa).

Vedenottamon tai tutkitun vedenottamon lähisuojavyöhykkeellä ei sallita uusien asuintalojen rakentamista. Haluttaessa rakentaa tai tehdä muita toimenpiteitä muualla tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella, on etukäteen selvitettävä aiheuttaako rakentaminen vaaraa pohjaveden laadulle ja tasolle.

Maansiirto tai kaivaminen pohjaveden suojakerroksessa on kielletty tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

Öljy- ja polttoainesäiliöt ja muut vaarallisten aineiden säiliöt on ensisijaisesti sijoitettava tärkeän tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen ulkopuolelle. Säiliöt, jotka kuitenkin sijoitetaan pohjavesialueelle, on varustettava paitsi suoja-altaalla ja katoksella myös ylitäyttö- ja lapposuojalla, hälytysjärjestelmällä ja vuotojen valvontajärjestelmällä.

Pohjavesialueilla voidaan sallia maalämmön keruuputkiston asentamista tai lämpökaivon porausta, jos Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on lausunnossa todennut, että toimenpide on mahdollinen ilman vesilain mukaista lupaa ja toimenpide järjestetään ja toteutetaan Ympäristöministeriön antamien ohjeiden mukaan.

Tärkeillä tai vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla isohkoilla yleisillä paikoitusalueilla ja liikennealueilla muodostuvat pintavedet ja salaojitusvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Tarkoitukseen tulee olla sopivat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat.

Tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella kaikki jätevedet on johdettava käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle tai kerättävä tiiviiseen tarkoitukseen soveltuvaan umpinaiseen säiliöön.

Tarvittaessa pyydetään Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoa pohjavesialueille suunnitelluista toimenpiteistä.

8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä syitä johtaa alkuperäisen rakennustyylin häviämiseen.

9. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

Tulvavaara-alueilla rakentamiskorkeuden tulee olla sellainen, että tulvavahinkojen vaara on rakennuksille mahdollisimman pieni. Tämä koskee etenkin asuinrakennuksia. Tarvittaessa hankitaan alueen Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen lausunto.

10. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

Ellei asemakaavasta muuta johdu, on asuintalon rakennuspaikalla oltava ainakin yksi autopaikka asuntoa kohti. Muuhun tarkoitukseen osoitetulla rakennuspaikalla autopaikkojen lukumäärä määräytyy toiminnan laadun ja kerrosalan perusteella.

Asuintonttien (AO) alueella saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, josta sivuasunnon kerrosala on enintään 70 m².

Asuinrakennusta tai muuta enintään kahdelle perheelle tarkoitettua rakennusta palvelevan talousrakennuksen korkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Mikäli asemakaavassa ei ole kaavamääräystä, sovelletaan tältä osin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Muurin tai aidan rakentaminen tulee tehdä siten, että se sopii yhteen alueen rakennustyylin kanssa.

11. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvoessa, että rakentaja laatii suojaussuunnitelman.

12. JÄTEHUOLTO

Jäteastiat ja jätteille tarkoitetut rakennukset on palovaaran takia osastoitava tai sijoitettava tietylle etäisyydelle rakennuksesta.

13. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA JA NOUDATTAMINEN JA NIISTÄ POIKKEAMINEN

13.1 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TARKISTUS

Rakennusjärjestys on tarkistettava joka neljäs vuosi puolivälissä toimikautta, niin että varmistetaan päättäjien sitoutuneisuus kehitystavoitteisiin. Rakennusjärjestyksen arvioinnin yhteydessä on tarkistettava sen ajankohtaisuus ja tavoitteiden mahdolliset muutokset.

13.2 POIKKEAMINEN MÄÄRÄYKSISTÄ

Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista sivuuttamista.

Kun kyseessä on poikkeaminen rakennuspaikan vähimmäiskoon tai rakentamisen määrää koskevista määräyksistä tai ranta-alueita koskevista etäisyysmääräyksistä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta.

Ennen asian ratkaisemista on hankittava kaavoituksesta vastaavan viranomaisen lausunto.

Ennen päätöstä poikkeamisesta rakennusjärjestyksen määräyksistä on tarvittaessa hankittava pelastus-, ympäristönsuojelu- ja terveydenvalvonta- tai kaavoitusviranomaisen lausunto.

13.3 VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan rakennusjärjestys, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 11.12.2001, § 101.

Pedersören kunnan rakennusjärjestys tulee voimaan kun kunnanvaltuuston hyväksymispäätös on kuulutettu ja saanut lain voiman.

Kunnanvaltuusto hyväksyi Pedersören kunnan rakennusjärjestyksen 27.6.2011, § 61.

Kunnanvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen tarkistuksen 29.1.2018, § 5. Rakennusjärjestys tulee voimaan 16.3.2018.
