

Tämä rakennusjärjestys kumoaa Kustavin kunnan 12.11.2001 hyväksytyyn rakennusjärjestyksen.

KUSTAVIN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

JOHDANTO

Tällä rakennusjärjestyksellä annetaan ohjeita rakentamisesta Kustavin kunnassa. Kustavin kunnan ominaispiirre on sen merellisyys. Rakennettaessa tulee aina ottaa huomioon ympäröivät rakennukset ja luonto; rannat, kalliot, metsän ja pellon reunat, yksittäiset puut. Ympäristö on yhteistä omaisuutta. Onnistunut, ympäristöönsä sopiva rakennus kohottaa koko ympäristön arvoa. Paitsi rakennuksilla, myös pienemmillä asioilla; aidoilla, istutuksilla, kalusteilla on merkitystä.

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

1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Kustavin rakennusvalvontaviranomainen on rakennuslautakunta. Sen alaisena toimii tekninen toimisto.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄ

2.1 Talousrakennusten luvan tai ilmoituksenvaraisuus

Lupamenettelyn asemesta olemassa olevaan vapaa-ajan asuntoon liittyvän pienehkön, tulisijattoman enintään yhden 6-15 m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen sovelletaan sekä asemakaava-alueella että asemakaava-alueen ulkopuolella ilmoitusmenettelyä.

Saunan rakentamiseen tarvitaan aina rakennuslupa.

Lupamenettelyn asemesta olemassa olevaan muuhun kuin vapaa-ajan asuntoon liittyvän tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen pienehkön tulisijattoman asemakaava- tai ranta-alueen ulkopuolella sijaitseva enintään 35 m²:n suuruisen yhden talousrakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

2.2 Toimenpiteiden luvan tai ilmoituksenvaraisuus

Seuraavissa kohdissa esitetyt toimenpiteet käsitellään toimenpidelupana tai – ilmoituksena vain mikäli kyseessä on rakennelma tai laitos. Mikäli rakennelmaa, rakennetta tai laitosta on pidettävä rakennuksena (MRL 113 §), käsitellään asia rakennuslupa-asiana.

Osa-alueet

1. Asema- ja ranta-asemakaava-alueet
2. Ranta-alueet, ei kaavaa
3. Suunnittelutarvealueet
4. Muut alueet

(Maankäyttö- ja rakennuslain 126 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 ja 63 §).

Toimenpidelupa haettava X
Ilmoitus tehtävä O

*) Asemakaava-alueella ei hyväksytä kuivakäymälää.

Toimenpide	Kunnan osa-alue			
	1	2	3	4
1) Rakennelma (rakennelma)				
- katos yli 15 m ²	O	O	O	O
- vaja 5 – 15 m ²	O	O	O	O
- kioski	X	X	X	X
- käymälä	- *)	O	O	O
- esiintymislava	X	X	X	X
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)				
- urheilupaikka	X	X	X	X
- kokoontumispaikka	X	X	X	X
- asuntovaunualue tai vastaava	X	X	X	X
- katsomo	X	X	X	X
- yleisöteltta tai vastaava	X	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	X
4) Erillislaitte (rakentaminen)				
- masto ja antenni enintään 20 m	O	O	O	O
- piippu yli 10 m	O	O	O	O
- varastointisäiliö yli 50 m ³	X	X	X	X
- muistomerkki	O	O	O	O
- tuulivoimala enintään 20 metriä korkea	X	X	X	X
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	O	O	O	O
Toimenpide	Kunnan osa-alue			

	1	2	3	4
5) Vesirajalaite (rakentaminen)				
- suurehko laituri yli 5 venepaikkaa tai 10 m	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	X	X	X
7) Julkisivutoimenpide				
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	O	O	O	O
- kattomuodon, katteen tai sen värityksen olennainen muuttaminen	X	X	X	X
- ulkoverhouksen materiaalin tai värityksen olennainen muuttaminen	O	O	O	O
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	O	O	O	O
- ikkunajaon muuttaminen	O	O	O	O
8) Mainostoimenpide				
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	O	O	O	O
9) Aitaaminen				
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	O	O	O	O
10) Aurinkopaneelien luvanvaraisuus ratkaistaan tapauskohtaisesti.				

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.

Vesiosuuskuntien on ilmoitettava rakennustoimistoon jokaisen vesi- ja viemärirakennustyön vastaava työnjohtaja.

Menettelytapa

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

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 SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 Sijoittuminen

Rakennukset tulee yleensä sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja rakennusten yhteyteen.

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

Metsässä tulee rakennukset sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevan tien varten siten, että edistetään metsäalueiden säilymistä rakentamattomina.

Rannan läheisyydessä tulee rakentaa rantapuuston suojaan.

Avoimelle paikalle rakennettaessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennuksen korkeusaseman, muotoon ja väritykseen, sekä istuttaa suojapuustoa, jolla rakennus sopeutetaan ympäristöönsä.

Rakennuspaikalla tulee säästää luonnon muotoja kuten suuria puita ja kallioita.

Rakennusten etäisyydet rajoista ja naapurin rakennuksista

Haja-asutusalueella rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta on rakennuksen räystääslinjasta mitattuna oltava vähintään 5 metriä.

Ellei asemakaavasta muuta johdu, on asemakaava-alueella rakennuksen etäisyys naapurin rajasta rakennuksen räystääslinjasta mitattuna oltava vähintään 4 metriä.

Palovaarallisen rakennuksen etäisyys mitattuna räystääslinjasta on oltava vähintään 15 metriä naapurin rajasta.

Haja-asutusalueella on rakennuksen etäisyys toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta oltava vähintään 10 metriä räystääslinjoista mitattuna. Palovaarallisen rakennuksen etäisyys

räystäslinjoista mitattuna on oltava vähintään 20 metriä naapurin rakennuksesta.

3.2 Rakentamisen sopeutuminen olevaan rakennuskantaan

Uudisrakennuksen tulee soveltua ympärillä olevien rakennusten massan ja katon muotoon sekä materiaaleihin ja väritykseen ellei asemakaavassa ole esitetty muita tavoitteita.

Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa sopusuhtainen kokonaisuus.

Hyvä rakentamistapa

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon korjattavan rakennuksen ominaispiirteet niin, että lopputulos ei poikkea tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta.

Kunnan eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen

Ennestään rakennetuilla alueilla tulee mahdollinen täydennysrakentaminen sekä korjaaminen suorittaa olemassa oleva rakennuskanta huomioon ottaen.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

*Pysyvään asumiseen tai työskentelyyn tarkoitettulle rakennukselle tulee laatia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Rakennustyön aikana on kerättävä kaikki ne materiaali-, rakennusratkaisu- ja sääolosuhdetiedot, jotka ovat tarpeellisia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimiseksi ja mahdollisesti myöhemmin ilmenevien kysymysten ratkaisemiseksi.
(MRL 134 § ja MRA 66 §)*

Rakennetun ympäristön hoito

Rakennuspaikat, rakennukset ja rakennelmat ympäristöineen on pidettävä niiden käyttötarkoituksen edellyttämässä asianmukaisessa siistissä kunnossa. (MRL 167 § 1 mom).

Ympäristöä häiritsevien ulkovarastojen, kompostointi- ja jätesäiliöiden tai –katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

3.3 Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Aidan joka ei ole naapurin tontin tai rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija. Aita on sijoitettava niin, että sen pystyy hoitamaan ja huoltamaan kokonaan oman tontin puolelta.

3.4 Pihamaa

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 tai pensasaita tulee istuttaa siten, ettei se täysikasvuisenakaan häiritse kohtuuttomasti naapuria.

Rakennuspaikan kuivana pito

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

Liikennejärjestelyt

Suunniteltaessa liittymää 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 Tontin ja rakennuksen valaistus sekä osoitenumerointi

Tontin ja rakennuksen valaistus on järjestettävä siten, että valaistus lisää alueen turvallisuutta eikä haitallisesti häiritse alueella liikkuvia tai naapureita.

Rakennukseen on asetettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan osoitenumero. Osoitenumerointi on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa. Numeron korkeuden tulee olla vähintään 10 cm.

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.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 Rakennuspaikka

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, rakennuspaikan on ranta-alueella oltava pinta-alaltaan vähintään 4000 m² ja rantaviivan pituus 50 m.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä on määrätty rakennuspaikan pienimmästä koosta, 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 asuinrakennuksen. Rakennuksessa voi olla yksi tai kaksi asuntoa.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoituksen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteinen sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ja asuinrakennus enintään 350 k-m²:n suuruinen.

Lomarakennusten rakennuspaikalle saa ranta-alueella rakentaa yhden enintään 100 k-m² suuruisen lomarakennuksen, joka voi olla 1½ -kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa, vierasmajan enintään 25 k-m², saunan enintään 30 k-m² ja autotalli/varastorakennuksia enintään 40 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m².

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus voi olla edellä esitettyä pienempi (enintään 150 k-m²), kun otetaan huomioon rakennuspaikan koko, maaston muodot, kasvillisuuden peittävyys, alueen rakennuskanta ja maisemalliset arvot.

Saunarakennuksessa on oltava varsinaisia saunatiloja (löyly-, pesu ja pukuhuone) vähintään puolet sallitusta rakennusoikeudesta.

Rakentaminen saariin, johon ei ole tieyhteyttä

Lomarakennusten rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 k-m² suuruisen lomarakennuksen, joka voi olla 1½ -kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa, vierasmajan 25 k-m² ja saunan 30 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Saunan lisäksi saa rakentaa yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen.

Rakennettaessa saariin on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuspaikan saavutettavuuteen, yleensä sijaintiin, kokoon, maaston muotoon, maaperäolosuhteisiin ja kasvillisuuden peittävyys ja maisemallisiin arvoihin.

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.

Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakon tasolle tai maanpinnan alapuolelle voidaan sallia, jos se on mahdollista ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön.

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

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

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Jos saunarakennuksen pohjapinta-ala on enintään 25 m², saa sen rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee kuitenkin olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Asuinrakennuksen ja saunarakennuksen kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään +2,20 keskiveden korkeutta ylempänä. Viite: ”Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais- Suomessa ja Satakunnassa.” (Lounais- Suomen ympäristökeskuksen raportteja 5/2006).

- 5.2 *Lomarakennuksen käytön muuttaminen pysyvään asumiseen. Rakennuspaikan soveltuminen pysyvään asumiseen ratkaistaan suunnittelutarve- tai poikkeamismenettelyssä, ellei asiaa ole ratkaistu yleiskaavassa. Rakennuslupamenettelyssä ratkaistaan soveltuuko rakennus teknisiltä ominaisuuksiltaan pysyvään asumiseen.*

6. SUUNNITTELUTARVEALUEITA OVAT KUSTAVIN KUNNASSA

Ranta-alueet 100 – 300 m.

Asemakaava-alueen ulkopuoliset alueet 200 metrin etäisyydellä asemakaava-alueen rajasta.

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Jätevesien käsittely

Jätevedet tulee, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen, käsitellä kiinteistökohtaisesti ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti.

Erityismääräyksiä tärkeillä pohjavesialueilla

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

Tärkeillä pohjavesialueilla piha- ja paikoitusalueiden pintavedet ja salaojavedet on johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdolliset tarvittavat luvat.

8. JÄTEHUOLTO

Jätteenhaltijan on liityttävä järjestettyyn jätteenkuljetukseen. Jätehuolto on järjestettävä muutoin jätelain ja –asetuksen sekä kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Kompostointi

Kiinteistökohtainen kompostointi sallitaan kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti.

9. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

9.1 Määräysten valvonta

Rakennuslautakunta pitää katselmuksia, joissa valvotaan tämän rakennusjärjestyksen noudattamista.

9.2 Määräyksistä poikkeaminen

Rakennuslautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskoosta, rakentamisen määrästä ja vesistöjen rannoilla etäisyyksiä koskevista määräyksistä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta.

9.3 Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 8.7.2011 ja kumoaa Kustavin kunnanvaltuuston 12.11.2001 hyväksymän rakennusjärjestyksen.