

# KORPPOON KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnanvaltuuston hyväksymä 25 päivä kesäkuuta 2002.

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

### 1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

*Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rakennus- ja ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii rakennustoimisto. Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännöksessä.*

## 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

### 2.1 TALOUSRAKENNUSTEN LUVAN- TAI ILMOITUKSENVARAISUUS

#### Luvan / ilmoituksen tarve

*Lupamenettelyn asemasta*

- jo olevaan asuntoon kuuluvan pienehkön, lämmittämättömän, enintään 35 m<sup>2</sup>:n
- jo olevaan elinkeinotoimintaan kuuluvan pienehkön, lämmittämättömän, enintään 200 m<sup>2</sup>:n

*suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen ranta-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.*

### 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- TAI ILMOITUKSENVARAISUUS

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

- 1 Ranta-asemakaava- ja yleiskaava-alueet paitsi yleiskaavan AT-alueet
- 2 Asemakaava-alueet sekä yleiskaavan AT-alueet
- 3 Muut alueet

TOIMENPIDELUPAA ON HAETTAVA	X
ILMOITUS ON TEHTÄVÄ	O
ILMOITUSTA EI TARVITSE TEHDÄ	-

Toimenpide:	Kunnan osa-alue		
	1	2	3
<b>1) Rakennelma</b> (rakentaminen)			
- katos	O	O	O
- kuivakäymälä	O	O	-
- huvimaja	X	X	O
- saaristolaiskota	X	X	O
- vastaava rakennelma (esim. terassi > 100 m <sup>2</sup> , kioski)	X	X	O
<b>2) Yleisörakennelma</b> (perustaminen tai rakentaminen)			
- urheilupaikka	O	O	O
- asuntovaunualue tai vastaava	X	X	X
- katsomo	X	X	X
- yleisöteltta tai vastaava	O	O	O
<b>3) Liikuteltava laite</b>			
- asuntovaunun tai –laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	X	X
<b>4) Erillislaitte</b> (rakentaminen)			
- masto ja suurehko antenni	X	X	X
- hiihtohissi	X	X	X
- muistomerkki	O	O	O
- tuulivoimala	X	X	X
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava (esim. piippu)	X	X	O
- maisemassa näkyvä lipputanko	O	-	-
<b>5) Vesirajalaitte</b> (rakentaminen)			
- suurehkon laiturin rakentaminen, yli 15 m pitkä tai tilaa enemmän kuin viidelle (5) veneelle	X	X	
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava yli 15 m:n rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X	X	
<b>6) Säilytys- tai varastointialue</b> (järjestäminen)			
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X	X	O
<b>7) Julkisivutoimenpide, olennainen muuttaminen</b>			
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	X	X	O
- kattomuodon muuttaminen	X	X	X
- katteen tai sen värityksen muuttaminen	O	X	O

### 8) *Mainostoimenpide*

- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaan peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen

O O O

### 9) *Aitaaminen* (rakentaminen)

- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri

O O -

### 10) *Maisemakuvajärjestely*

- muut maisemakuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset

X X O

*1–10 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.*

*Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta, eli luonnospiirustus, asemapiirros, kartta sekä selvitys omistussuhteista.*

*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 SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN**

### **3.1 SJOITTUMINEN**

#### **Etäisyydet**

*Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä.*

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

#### **Maisema ja luonnonympäristö**

*Rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että luonnonvarojen ja ympäristön kestävä kehitys tuetaan. Tällöin rakennuksen ulkopinnoissa on käytettävä pitkäikäisiä ja kestäviä materiaaleja jotka voidaan korjata ja kierrättää.*

*Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rannalla tämä koskee myös rakennelma, liikuteltava ja erillislaitte.*

*Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla 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, yms.*

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

*Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.*

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

#### **Rakennusten sijoittaminen ja sopivuus ympäristöön ranta-alueella**

*Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityisesti huomioida rakennusten korkeusasema, muoto, julkisivumateriaali ja väritys. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee, ellei ylläolevista vaatimuksista muuta seuraa olla vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1,8 metriä keskivedenkorkeustason yläpuolella, saunarakennuksen lattiatason kuitenkin vähintään 1,2 metriä. Sauna- ja talousrakennuksen jonka kerrosala on korkeintaan 25 m<sup>2</sup> saa rakentaa lähemmäksi rantaviivaa kuin mitä edellä sanotaan. Etäisyyden rantaviivasta on kuitenkin oltava vähintään 10 metriä.*

*Rantavyöhykkeen kasvillisuus rakennuspaikalla on pääsääntöisesti säilytettävä ja sallitaan ainoastaan harventamista.*

*Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että jätevesi voidaan johtaa ja käsitellä hyväksytyllä tavalla sekä niin että luonnonmaisema mahdollisuuksien mukaan säilyy.*

#### **Oleva rakennuskanta**

*Rakentaminen tulee sopeutua alueen rakennustapaan. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennusten vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota.*

### **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 teknisesti on mahdollista.*

#### **Ympäristön valvonta**

*Kunnan 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.*

### **3.4 AITAAMINEN**

*Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.*

### **3.5 PIHA-ALUE**

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

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

### **4.1 RAKENNUSOIKEUS**

*Rakennuspaikan sallittu kerrosala vakituiseen asumiseen on enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa yleensä rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen, yksi vierasmaja ja yksi sauna, mutta asuinrakennuksissa ranta-alueella kyläalueen ulkopuolella on ainoastaan yksi asunto sallittu. Tämän lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia, joilla on yhteys- ja kooltaan vastaavat rakennuspaikan käyttötarkoitusta. Saunarakennuksen kerrosalasta kolmanneksen tulee olla sauna- ja pesutiloja. Vierasmaja ja vastaavasti saunarakennuksen kerrosala ei saa ylittää 25 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikka jakamalla ei rakennusoikeutta voida korottaa.*

*Rakennuspaikan sallittu kerrosala vapaa-ajan asumiseen on enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan yksi yhden asunnon asuinrakennus, yksi vierasmaja ja yksi sauna. Tämän lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia joiden yhteinen kerrosala on korkeintaan 1 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 80 m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen kerrosalasta kolmanneksen tulee olla sauna- ja pesutiloja. Vierasmajan ja vastaavasti*

*saunan kerrosala ei saa ylittää 25 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikka jakamalla ei rakennusoikeutta voida korottaa.*

*Venevajan rakentaminen on mahdollista silloin kun se on perusteltua elinkeinon tai ammatin harjoittamisen tai vakinaisen asuinpaikan nojalla.*

*Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Tämä koskee myös rakentamista muu turistielinkeinon yhteyteen.*

#### **4.2 RAKENTAMINEN KELLARIIN JA ULLAKOLLE**

*Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisen tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.*

## **5. ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ YLEISKAAVA-ALUEILLE**

### **Kyläalue (AT)**

*Alueella pitää kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen perinteelliseen rakennettuun ympäristöön. Poiketen siitä mitä kohdassa 4.1 on sanottu voidaan ranta-alueelle tiheästi rakennettuihin kyläalueisiin rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen. Elleivät olosuhteet vaadi suunnittelua, voidaan kohdassa 4.1 tarkoitettu kerrosala ylittää. Menettelyssä sovelletaan kohdan 8.1.*

### **Asuntoalue (A)**

*Rakennuspaikan sallittu kerrosala on enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 250 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteinen kerrosala on enintään 1 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 80 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikka jakamalla ei rakennusoikeutta voida korottaa.*

*Rakennuspaikalle sadaan rakentaa enintään yksi yhden asunnon asuinrakennus sekä yksi vierasmaja, yksi sauna ja muita talousrakennuksia, joilla on yhteys, ja kooltaan vastaavat rakennuspaikan käyttötarkoitusta. Saunarakennuksen kerrosalasta kolmannes tulee olla sauna- ja pesutiloja. Vierasmajan ja vastaavasti saunarakennuksen kerrosala ei saa ylittää 25 m<sup>2</sup>.*

### **Lomasutus-alue (RA)**

*Rakennuspaikan sallittu kerrosala on enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteinen kerrosala on enintään 1 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 80m<sup>2</sup>. Rakennuspaikka jakamalla ei rakennusoikeutta voida korottaa.*

*Rakennuspaikalle sadaan rakentaa enintään yksi yhden asunnon asuinrakennus sekä yksi vierasmaja, yksi sauna ja muita talousrakennuksia, joilla on yhteys ja kooltaan vastaavat rakennuspaikan käyttötarkoitusta. Saunarakennuksen kerrosalasta kolmannes tulee olla sauna- ja pesutiloja. Vierasmajan ja vastaavasti saunarakennuksen kerrosala ei saa ylittää 25 m<sup>2</sup>.*

## **6. JÄTEHUOLTO, VESIHUOLTO SEKÄ POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN**

### **6.1 JÄTEHUOLTO**

*Kunnalla on erillisiä jätehuoltomääräyksiä.*

### **6.2 VESIHUOLTO**

#### **Talousveden riittävyys**

*Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.*

#### **Jätevesien käsittely**

*Jätevesi, jota ei voida johtaa yleiseen jätevesilaitokseen, on käsiteltävä seuraavalla tavalla:*

*Pohjavesialueilta, jotka soveltuvat vedenottoon, on jätevedet johdettava suljetun jätevesijärjestelmän kautta pohjavesialueen ulkopuolelle tai kerättävä suljettuun tankkiin. Ranta-alueella on jätevesi vesikäymälästä johdettava suljettuun tankkiin. Muu jätevesi (harmaavesi) voidaan tietyissä tapauksissa johtaa saostuskaivojen kautta maasuodattukseen tai imeytyskenttään riippuen maan laadusta. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää hyväksytyä pienpuhdistamo.*

*Jätevesi voidaan muilla alueilla johtaa saostuskaivojen kautta maasuodattukseen tai imeytyskenttään, maanlaadusta riippuen. (vrt. edellä muun jäteveden käsittely)*

*Alueilla, esimerkiksi saarilla, missä suljetun tankin tyhjennys on mahdotonta, vesikäymälää ei sallita.*

### **6.3 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 piha- ja paikoitusalueiden pintavedet ja salaojavedet on johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat.*

## **7. HYVÄ RAKENTAMISTAPA**

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

## **8. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN SEKÄ MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN**

### **8.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN**

*Rakennus- ja ympäristölautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.*

*Kun poiketaan rakennusoikeutta koskevista määräyksistä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kunnanhallituksen lausunto tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, on hankittava tämän viranomaisen lausunto. (MRL 172 §).*

### **8.2 VOIMAANTULO**

*Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Korppoon kunnan maaliskuun 30. päivänä 1994 hyväksytty rakennusjärjestys.*