

ILMAJOEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.5.2002

1. MERKINNÄT, SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1. Merkinnät

Määräykset, jotka on painettu tällä normaalilla kirjasintyypillä ovat varsinaisia rakennusjärjestyksen määräyksiä ja siten sitovia.

Selostukset ja ohjeet, jotka on painettu tällä pienemmällä kirjasintyypillä ja kursivilla eivät ole sitovia mutta antavat lisätietoja asiasta.

Lyhenteet:

MRL maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

MRA maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895

1.2. Soveltamisala

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

Selostus: Niillä alueilla, joilla ei ole voimassaolevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on seutukaava eli myöhemmin maakuntakaava ylin vahvistettu kaavamuoto.

1.3 Rakennusvalvontaviranomainen

Ilmajoen kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii Ilmajoen kunnan rakennusvalvontatoimi.

Selostus :Viranomaisen päätösvaltaa on nykyisen teknisen toimen päävastuualueen johtosäännöllä siirretty osittain lautakunnan alaisina toimiville viranhaltijoille.

2. LUVANVARAISUUS

2.1. Rakennuslupa

Selostus: Maankäyttö ja rakennuslaissa määrätään että rakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa (MRL 125§). Rakennuslupa tarvitaan myös rakennuksen tai sen osan olennaiseen käyttötarkoituksen muuttamiseen ja tietyissä tapauksissa myös korjaus- ja muutostöihin.

2.2. Rakennuksen purkamislupa

Selostus: MRL:ssa on määrätty rakennuksen tai sen osan purkamisen luvan- tai ilmoituksenvaraisuudesta (MRL 127 §)

2.3. Maisematyölupa

Selostus: MRL:ssa on määrätty maisemaa muuttavien maanrakennustöiden, puiden kaatamisen tain näihin verrattavien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta (MRL 128 §).

2.4. Toimenpidelupa ja -ilmoitus

Selostus: Eräissä tapauksissa rakennusluvan sijasta rakentamiseen, rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen, julkisivumuutokseen tai huoneistojärjestelyyn voidaan hakea toimenpidelupa tai tehdä kirjallinen ilmoitus. (MRL 126 §)

2.4.1. Talousrakennuksen luvan-/ilmoituksenvaraisuus (MRA 61 §, MRA 61,62 ja 63 §)

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön enintään 60 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Selostus: Ohjeet ilmoitusmenettelyn käytöstä annetaan tämän rakennusjärjestyksen menettelytapamääräyksissä kohdassa 2.4.3.

2.4.2. Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Silloin kun toimenpidettä ei ole pidettävä MRL 125 §:n mukaisena rakennuslupaa edellyttävänä rakennuksen rakentamisena, määrätään MRL 126 §:n ja MRA 62 ja 63 §:n nojalla toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan eri alueilla seuraavasti:

Toimenpideluvan tai ilmoituksen tarve:

TP = toimenpidelupa

IL = kirjallinen ilmoitus

0 = ei lupaa / ilmoitusta

Koskee kunnan osa-alueita:

1 = asemakaava-alue

2 = asemakaavan ulkopuolinen alue

1. Rakennelma (rakentaminen), MRA 62 § 1	osa-alue	
	1	2
Katos, enintään 30 m ² <i>Selostus: Kuten autokatos, joka on seiniltä tai niiden ajatellulta sijainnilta vähintään 30 % avointa</i>	TP	IL
Vajat ja katokset, enintään 10 m ² Rakennelmien määrä tulee olla kohtuullinen. <i>Selostus: Kuten leikkimökki, puutarhavälinevaja, huvimaja, grillikatos, kota, puuvaja, maakellari, kasvihuone. Sensijaan vaativimmat käyttötarkoitukset, kuten sauna, majoitusaitta ja vastaavat edellyttävät koosta riippumatta aina rakennuslupaa.</i> Ranta-alueella pinta-alaltaan 5-10 m ² :n rakennelmat edellyttävät ilmoitusmenettelyä. <i>Selostus: Ranta-alue määritelty kohdassa 6</i>	0	0
Kioski, esiintymislava <i>Selostus: Rakennelma, joka on tarkoitus pitää paikallaan yli 2 viikkoa. Lyhyempikin sijoitus, joka useimmiten liittyy erilaisten tapahtumien järjestämiseen, edellyttää muuhun lainsäädäntöön liittyviä lupia ja ilmoituksia.</i>	TP	IL
Käymälä <i>Selostus: Ei koske rakennustyön aikaista tai tilapäisen yleisötapahtuman käymäläjärjestelyä.</i>	TP	0
Muu vastaava rakennelma <i>Selostus: Kuten puistomuuntamo, lintutorni</i>	TP	IL
2. Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen), MRA 62 § 2	osa-alue	
	1	2
Urheilu- tai kokoontumispaikka, asuntovaunualue tai vastaava alue sekä katsomo, yleisötelta tai vastaava <i>Selostus: Rakennelma / alue, joka on tarkoitus pitää paikallaan tai käytössä yli 2 viikkoa. Lyhyempikin sijoitus, joka useimmiten liittyy erilaisten tapahtumien järjestämiseen, edellyttää muuhun lainsäädäntöön liittyviä lupia ja ilmoituksia.</i>	TP	TP
3. Liikuteltava laite, MRA 62 § 3	osa-alue	
	1	2
Asuntovaunun tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn.	TP	TP

4. Erillislaitte, MRA 62 § 4	osa-alue	
	1	2
Masto, piippu, valaisinpylväs tai vast. 12 – alle 20 m ” 20 – 40 m <i>Selostus: Yli 40 m korkeat mastot ja piiput edellyttävät rakennuslupaa. Ulkovalaistuksessa tulee välttää häikäisyä.</i>	IL TP	IL TP
Säiliö, siilo yli 30 m ³ <i>Selostus: Yli 200 m³:n korkeat säiliöt ja siilot edellyttävät rakennuslupaa. Ympäristön pilaantumisvaaraa aiheuttavasta varastoinnista ja sen muusta lupakäsittelystä on määrätty erikseen mm. ympäristönsuojelulaissa.</i>	TP	IL
Lantala, lietesäiliö enint. 500 m ³ <i>Selostus: Yli 500 m³:n lietesäiliöt edellyttävät rakennuslupaa</i>	TP	TP
Julkisluonteinen muistomerkki	IL	IL
Suurehko lautasantenni, halkaisija yli 1,5 m	TP	IL
5. Vesirajalaitte (rakentaminen) MRA 62 § 5	osa-alue	
	1	2
Suurehko laituri tai muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma. <i>Selostus: Alle 15 m²:n ja joella enintään neljäsosan päähän joen leveydestä, kuitenkin enintään 5 metrin päähän vesirajasta ulottuva laituri ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa tai ilmoitusta. Vesilain 30 §:n mukaisesta vesistön ruoppauksesta tulee tehdä ilmoitus Länsi-Suomen ympäristökeskukselle vähintään kuukautta ennen työn aloittamista. Lisäksi asemakaava-alueella vaikutuksiltaan vähäistä suuremmat kaivamis-, tasaamis- ja täyttötööt vaativat maisematyöluvan kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta.</i>	TP	TP
6. Säilytys ja varastointialue MRA 62 § 6	osa-alue	
	1	2
Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue. <i>Selostus: Kuten koneiden, rakennustarvikkeiden, raaka-aineiden, maa-ainesten pitempiaikainen tai toistuva varastointi, jolla saattaa olla vaikutusta maisemakuvaan ja naapureihin. MRL 169 §:ssä on erityisiä määräyksiä varastoinnin järjestämisestä kulkuväylien läheisyydessä ja asemakaava-alueella.</i>	IL	IL

7. Julkisivutoimenpide, MRA 62 § 7	osa-alue	
	1	2
<p>Rakennuksen julkisivun, kattomuodon, ulkoverhouksen rakennusaineen tai tyylin muuttaminen sekä ikkunoiden sijainnin ja puitejaon muuttaminen.</p> <p><i>Selostus: Kuten rakennukseen liittyvät katokset, kuistit, parvekkeet yms. Lasitetuista kuisteista ja parvekkeista tulee 30 % seinämistä olla avointa tai sivuun vedettävissä, muussa tapauksessa tilasta muodostuu kerrosalaa ja tarvitaan rakennuslupa.</i></p>	IL	IL
<p>Rakennuksen ulkoväriytyksen, katteen värin ja rakennusaineen muuttaminen ja markiisin asettaminen.</p> <p>Jos kysymyksessä on historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, edellytetään rakennus- tai toimenpidelupamenettelyä. Mahdolliset asemakaavamääräykset, rakennustapaohjeet ja rakennettu ympäristö tulee ottaa huomioon. Markiisi ei saa haitata alueen liikennettä ja kunnossapitoa.</p> <p><i>Selostus: Julkisivutoimenpide edellyttää hyvää suunnittelua, niin että rakennuksen ja sen ympäristön ominaispiirteet selvitetään ja otetaan huomioon.</i></p>	0	0
8. Mainostoimenpide MRA 62 § 8	osa-alue	
	1	2
<p>Muun kuin luonnonsuojelulaisissa (19 §) säädetyn, vähäistä suuremman rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa.</p> <p><i>Selostus: Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on toimivaltainen tämän asian kohdalla kun mainoslaite sijoitetaan asemakaava-alueelle tai sen ulkopuolella vain kun mainoslaite sijaitsee sillä rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä mitä laitteen informaatio koskee. Länsi-Suomen ympäristökeskus on luonnonsuojelulain perusteella toimivaltainen lupaviranomainen muissa tapauksissa. Mainoslaitteen sijoittamisessa on otettava huomioon, että sen asettajan on omistettava tai muuten hallittava aluetta jolle laite sijoitetaan. Sijoittaminen tien suoja-alueelle edellyttää lisäksi tiepitäjän lupaa.</i></p>	IL	IL
<p>Ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen, joka peittää yli puolet kunkin ikkunan pinta-alasta.</p> <p><i>Selostus: Taajamakuvan kannalta on peittämisen sijasta suositeltavaa somistaa liiketilojen näyteikkunat.</i></p>	IL	IL

9. Aitaaminen (rakentaminen) MRA 62 § 9	osa-alue	
	1	2
Enintään 1200 mm korkean aidan rakentaminen <i>Selostus: Katso rakennusjärjestyksen kohta 4.4. Yli 1200 mm korkean kiinteät aidan rakentaminen asemakaava-alueella edellyttää ilmoitusmenettelyä.</i>	0	0
10. Taajamakuvaajärjestely, MRA 62 § 10	osa-alue	
	1	2
Muut taajama- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	IL	IL

1-10 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan, MRL:n mukaiseen katusuunnitelmaan tai puistosuunnitelmaan tai yleisistä teistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan.

Tavanomaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn liittyvien rakennelmien rakentaminen maastoon ranta-alueen ulkopuolelle (laavut, kodat enintään 10 m², nuotiopaikat tms.) ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa tai ilmoitusta. Maanomistajan lupa tarvitaan aina. Metsäkämpät ovat rakennuksia, jotka tarvitsevat rakennusluvan.

Sellaiset rakennelmat, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle liikenneväylistä, naapurin rajasta ja rakennuksista (kts. kohta 3.4 ja 3.5). Naapurit voivat keskenään sopia rakennelman sijoittamisesta alle viiden metrin etäisyydelle rajasta. Rakennelmien on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön omistajan muuttamaan toteutuksen vaatimukset täyttäväksi tai poistamaan sen (MRL168 §).Kiinteistön omistaja voi halutessaan varmistaa toimenpiteen soveltuvuuden ilmoitusmenettelyllä.

2.4.3.Menettelytapamääräyksiä

Toimenpidelupa on haettava kirjallisesti noudattaen soveltuvin osin rakennusluvan hakemisesta annettuja määräyksiä.

Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivää ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Ilmoituksen tulee sisältää rakennusten ja rakennelmien osalta yleensä piirustukset sekä muiden hankkeiden ja toimenpiteiden osalta niiden arvioimiseksi tarvittavat selvitykset.

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. RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN

3.1. Suunnittelu

Selostus: Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hänellä tulee olla käytössään pätevät suunnittelijat ja rakennustyönjohto.. Rakennuksen suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevydestä on määrätty lainsäädännössä (MRL § 120, 122 ja 123, MRA § 48, 49, 70, 71 ja 73 sekä Suomen rakentamismääräyskoelman osissa A1, A 2 ja B 11).

3.2. Maaperän soveltuvuus rakentamiseen

Rakennushankkeissa, jotka eivät ole arvoltaan vähäisiä on tehtävä pohjatutkimus ja laadittava perustamistapalausunto ennen perustusten suunnittelua, jos tontti tai rakennuspaikka sijaitsee alueella, jonka maaperän kantavuudesta tai rantapenkereen vakavuudesta ei ole luotettavaa tietoa.

Selostus: MRA:n 49 §:ssä määrätään yleisesti rakennuslupahakemukseen liitettävästä selvityksestä, koskien rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteita

3.3. Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusasema tulee sopeuttaa olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin. Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden ja tontin kulmapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille.

Selostus: Tulvavaaran huomioon ottamisesta on määrätty kohdassa 6.

3.4. Etäisyydet asemakaava-alueella

Rakennuksen etäisyys asemakaava-alueella tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei asemakaavassa toisin määrätä. Naapurin suostumuksella rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä lyhyemmän etäisyyden.

3.5. Etäisyydet asemakaava- alueen ulkopuolella

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen etäisyys toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä. Naapurin suostumuksella rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä lyhyemmät etäisyydet (MRA 57 §).

Rakennuksen etäisyys liikenneväylästä ja -alueista tulee olla määräysten mukainen..

Selostus: Rakennuksen vähimmäisetäisyyksistä on määrätty Laki yleisistä teistä 41 § (243/54) ja Laki yksityisistä teistä 19 § (358/62).

Vilkasliikenteisen tien , lentokentän tai rautatiealueen läheisyydessä tulee melu- ja värinävaikutus ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Selostus: Melun ohjearvot on määritelty valtioneuvoston päätöksessä 29.10.1992 /993.

Maatalouden eläinrakennukset lantavarastoinen aiheuttavat ajoittaista ja vaihtelevaa hajuhaittaa ympäristöön. Näin ollen maatalouteen, pysyvään asumiseen ja vapaa-aikaan liittyvien rakennusten sijoittaminen tulee suunnitella siten, että haitat ovat mahdollisimman vähäisiä.

3.6. Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön

Rakennuspaikkaa valittaessa tulee ottaa huomioon, että paikallisena erityispiirteenä on avoin maisema. Rakentamisella ei saa turmella maisemaa. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntuun.

Selostus: Oppaassa Kurikan-Ilmajoen jokimaisemasuunnitelma on ohjeita rakennusten sopeuttamisesta ympäristöön.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja, erityisiä maastomuotoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten kauniita yksittäispuita, siirtolohkareita jne.

Rakentamisessa ranta-alueille tai avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja -väriytykseen.

Rakennuspaikalla rakennusten tulee mahdollisuuksiensa mukaan muodostaa ympäristökuvaltaan yhtenäinen rakennusryhmä.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on uudisrakentamisen, lisärakentamisen ja uudestaan rakentamisen sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja -väriytyksensä sekä julkisivujen jäsennyksensä puolesta.

Ohje: Maatalouden tuotantorakennusten suunnittelussa tulee tuotannollisten ja taloudellisten näkökohtien rinnalla ottaa huomioon niiden soveltuvuus ympäristöön.

Uuden rakennuksen rakentamisen vaihtoehtona on aina harkittava vanhan rakennuksen käyttämistä ja säilyttämistä.

Selostus: Vanhan rakennuskannan säilyttäminen tukee Ilmajolle tyypillisen kulttuurimaiseman säilymistä ja kehittymistä.

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

Rakentamisessa on otettava huomioon mahdolliset aluekohtaiset rakennustapaohjeet.

Selostus: Yleensä kysymyksessä on asemakaava-alueelle laaditut ohjeet, joilla pyritään tarpeellisen alueellisen kokonaisuuden aikaansaamiseen.

3.7. Osoitmerkintä

Rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain (MRA 84 §). Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun nimettyyn liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Osoitmerkinnän on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

Selostus: Menettelyn pääasiallisena tarkoituksena on häilytys- ja huoltoajoneuvojen opastaminen.

4. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

4.1. Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käytökelpoinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota tarpeetonta haittaa naapureille. Pihamaan korkeusasema tulee sopeuttaa ympäristön korkeusasemiin.

Ohje: Metsäiselle tontille rakennettaessa tulee puusto ja metsänpohja ottaa huomioon suunnittelun ja rakentamisen kaikissa vaiheissa. Siistittyä luonnonvaraista metsämaata tulee jättää mahdollisimman paljon ja sellaisiin kohtiin, jossa se rakennuksen ja tontin käyttö ja korkeusasemat huomioon ottaen on luontevaa. Haluttaessa tasata tonttia, jolla on merkittäviä korkeuseroja, se voidaan tehdä porrastamalla useasta kohdin ja käyttämällä istutuksia.

4.2. Sade- ja pintavesien johtaminen

Tontin kuivatus ja pinnan muotoilu tulee toteuttaa asianmukaisesti. Tontin omistajan asiana on huolehtia, että sen ulkopuoliselta, rakentamattomalta alueelta, mahdollisesti tulevat valumavedet eivät vahingoita tonttia ja rakennuksia. Vesien tontilta johtaminen on järjestettävä niin, että ei aiheuteta haittaa naapureille ja yleisille alueille.

Tiealueella olevaa avo-ojaa ei saa täyttää ilman tienpitäjän suostumusta.

Selostus: Asemakaava-alueella kunta huolehtii, että alueella on tarkoituksenmukainen avo-ojasto tai sadevesiviemäröinti, johon vedet on mahdollista johtaa.

Jätevesiviemäriverkostoon ei saa johtaa muita kuin jätevesiä ellei kunta anna siihen kirjallista suostumusta.

4.3. Liikennejärjestelyt ja paikoitus

Yleisen tien kaikkiin uusiin liittymiin ja liittymien käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan tieviranomaisen lupa.

Tontin ja rakennuspaikan ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle.

Ajoneuvoliittymän leveys tulee olla kohtuullinen, se tulee varustaa rummulla, jonka sisähalkaisija on vähintään 250 mm ja liittymästä tulee olla riittävä, esteetön näkemäalue kumpaankin suuntaan.

Tontille tulee järjestää sen käyttötarkoitusta vastaava määrä autojen parkoituspaikkoja. Omakoti- ja paritalot vähintään 2 paikkaa asuntoa kohden ja muut asuinrakennukset vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden.

4.4. Aidan rakentaminen ja kunnossapito

Kiinteän aidan luvanvaraisuudesta on määrätty kohdassa 2.3.2. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Katua ja muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.

Kiinteän aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekeä ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Selostus: Aita tulee olla niin etäällä rajasta, että aidan ja tontin kunnossapito on mahdollista myös aidan ja rajan välistä. Aidan tulee olla siisti myös naapuriin päin.

Tonttien tai rakennuspaikkojen rajalle rakennettavan 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.

Mikäli aitana käytetään kiinteän aidan sijasta puita tai pensaita, ne on istutettava siten, että niiden oksisto ja juuristo täysikasvuisenakin pysyy kiinteistöllä, ellei rajanaapurin kanssa ole toisin sovittu. Pensasaidasta tai puista ei saa muodostua näkemäestettä liikenteelle.

Selostus: Puut ja pensaat tulee sijoittaa niin etäälle tiealueesta, että niiden juuristot eivät vaurioitu kun tiealueella tehdään kaivuutöitä ja että niiden oksistot eivät haittaa tien kunnossapitoa.

5. ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE RAKENNETTAESSA

5.1. Rakennuspaikka

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan rakentamiseen sovelias. Sille tulee olla järjestettävissä kulku yhteys sekä vesi-, jätevesi- ja jätehuolto. Rakennuspaikan koko

tulee olla riittävä myös mahdollista kaavoitusta varten. Vähimmäiskoko on MRL 116 §:n mukainen 2000 m².

Ohje: Suositeltava omakotitalon rakennuspaikan koko asemakaava-alueen ulkopuolella on kuitenkin 4000-5000 m².

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

5.2. Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla yhteensä enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talusrakennuksia sekä rakennuspaikka ja ympäristö huomioon ottaen maataloutta, pienteollisuutta, liike- ja palvelutoimintaa palvelevia rakennuksia.

Muulle kuin asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia.

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

Ranta-alueelle ja arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle rakentamisesta on lisämääräyksiä kohdissa 6 ja 7.

6. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLE

Selostus: Ranta-alueita ovat Kalajaisjärven, Kyrkösjärven, Kyrönjoen, Seinäjoen ja Kyrkösjärven täyttökanaavan rannat sekä muut yli hehtaarin laajuisten luonnonvesistöjen ja tekoaltaiden rannat. Ranta-alueen katsotaan ulottuvan yleensä 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

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

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

Avoimilla ranta- alueilla tulee rakentamisen yhteydessä rakennuspaikalle istuttaa puustoa, paitsi jos se ei ole alueen maisemalle ominaista kuten Alajoki ja osin Kyrönjoen rannat.

Rakentamisen määrässä tulee noudattaa mahdollisia yleiskaavan määräyksiä.

Vesistön rannalle muodostettavan rakennuspaikan vesistöön rajoituvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Rakennuksen etäisyys keskimääräisen veden korkeuden mukaisesti rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Lähempänä sijaitsevan rakennuksen peruskorjaus ja vähäinen laajentaminen on sallittu. Sauna, jonka kerrosala on enintään 25 m² voidaan rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle mainitusta rantaviivasta. Maasto-olosuhteiden tai alueelle perinteisen rakennusten sijoitustavan perusteella voidaan hyväksyä lyhyempikin etäisyys.

Kyrönjoella rakennuksen etäisyys jyrkähkön rantatörmän tai penkereen joenpuoleisesta reunasta tulee sortumavaaran vuoksi olla vähintään 10 metriä.

Selostus: Kohdassa 3.2 määritelty pohjatutkimuksen tarve ulottuu rantatörmän muoto ja olosuhteet huomioon ottaen tarpeelliselle laajuudelle.

Vesistöistä rakennuksille aiheutuva tulvavaara on otettava huomioon siten, että kastuessaan vaurioituvat rakenteet ovat tulvakorkeuden HW 1/50 vuotta + 1 metri yläpuolella. Rakennusluvan myöntävä viranomais voi L-S:n ympäristökeskuksen lausuntoon perustuen hyväksyä alemman tason tai mm. jääpatoriskiin liittyen määrätä ylempään tason.

7. RAKENTAMINEN ARVOKKAALLE KULTTUURIMAISEMA-ALUEELLE

Kulttuurimaisema-alueella tarkoitetaan tässä yhteydessä Ilmajoen Alajoen kulttuurimaisemaa, jonka ympäristöministeriön maisema-alue työryhmä on luokitellut valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Selostus: Alueen rajausta on määritelty maisema-alue työryhmän mietinnössä(66/1992). Alue sisältyy myös valtioneuvoston 5.1.1995 tekemään päätökseen Suomen kulttuuriympäristöalueverkosta.

Tämän kulttuurimaiseman arvo perustuu laajaan avoimeen pelto-
maisemaan, rakennuskantaan ja monimuotoiseen luontoon. Maan-
viljelyn jatkuvuus on tärkeää tällä maisema-alueella. Rakentami-
sella ei saa vaurioittaa vakiintunutta arvokasta maisemakuvaa.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että kastuessaan vaurioitu-
via rakenteita ei sijoiteta L-S:n ympäristökeskuksen alueelle mää-
rittelemän tulvakorkeuden alapuolelle.

*Selostus: Tavoitteena on että alueelle tyypillinen jokisauna- ja luhtalatoperinne säilyy
ja elpyy.*

Maatalouteen liittyvä lantavarasto tulee sijoittaa riittävän etäälle
joesta ja alueen pääteistä. Sen reunaluiska tulee muotoilla loivaksi
ja sen yläreuna tulee sijaita L-S ympäristökeskuksen alueelle mää-
rittelemän tulvakorkeuden yläpuolella.

*Selostus: Oppaassa Alajoen jokisaunat ja luhtaladot on ohjeita rakennusten ja raken-
nelmien sijoittamisesta ympäristöön.*

8. RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

8.1. Ympäristön hoito

Rakennukset ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoi-
tuksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmu-
kaisessa kunnossa. Ulkovarastointi ei saa olla ympäröivää asutusta
ja maisemaa häiritsevää (MRL, luku 22).

8.2. Ympäristön valvonta

Ympäristölautakunta tai sen valitsevat katselmuksen pitäjät suorit-
tavat maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristönhoidon
valvontaa pitämällä tarvittaessa katselmuksia kulloinkin erikseen
päättämien ajankohtina. Katselmusten ajankohdista ja alueista
ilmoitetaan pakallislehden kuulutuksella.

Yksittäisten ympäristönhoidon laiminlyöntien osalta katselmuksen
voi suorittaa myös ympäristölautakunnan alainen viranhaltija.

Havaitut puutteet on poistettava lautakunnan tai viranhaltijan aset-
tamassa määräajassa.

Edellä mainituista toimenpiteistä päättäessään lautakunnan ja vi-
ranhaltijan on otettava huomioon tontin tai rakennuspaikan sijainti
ja siitä johtuva merkitys yleiselle ympäristökuvalle.

9. VESI-, JÄTEVESI- JA JÄTEHUOLTO

9.1. Talousveden riittävyys

Vesilaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella kiinteistöt on liitettävä vesijohtoverkostoon. Mikäli liittäminen ei ole kohtuullisin kustannuksin mahdollista, tulee rakennuslupavaiheessa antaa selvitys talousveden saamisesta ja laadusta.

9.2. Jätevesien käsittely

Viemärlaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella rakennus on liitettävä viemäriverkostoon.

Muilla alueilla rakennuslupaa haettaessa on annettava selvitys suunnitellusta jäteveden johtamisesta. Ympäristösihteerin lausuntoon perustuen jäteveden johtamisesta määrätään rakennuslupapäätöksessä.

Selostus: Alueittaiset jätevesien käsittelysuositukset on esitetty Ilmajoen kunnan haja-asutusalueiden vesihuollon kehittämissuunnitelmassa.

9.3. Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille, luokat I ja II

Tärkeillä pohjavesialueilla on jätevedet johdettava käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle tai kaikille jätevesille on oltava tiiveyden suhteen valvottavissa oleva umpikaivo.

Pohjaveden laadulle vaarallisten aineiden varastojen pitäminen, lukuun ottamatta kiinteistökohtaisia öljy- ja polttoainesäiliöitä, on kielletty. Nämä säiliöt on sijoitettava sisätiloihin asianmukaiseen suoja-altaaseen. Ulkotiloihin sijoitettavat säiliöt tulee sijoittaa kattettuun suoja-altaaseen.

9.4. Jätehuollon järjestäminen

Kiinteistön jätehuoltoa palvelevat jätessäiliöt on sijoitettava tontille tai rakennuspaikalle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapureille tai kiinteistössä asuville eivätkä rumenna ympäristöä. Sijoittelussa tulee ottaa huomioon kuljetuksen edellyttämät vaatimukset.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien jätessäiliöiden ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Selostus: Asiasta on lisäksi määrätty kunnan jätehuoltomääräyksissä.

10. MYYNTI-, TIEDOTUS- JA MAINOSLAITTEET

Laite on kiinnitettävä niin, että siitä ei aiheudu vaaraa henkilö- tai liikenneturvallisuudelle. Se ei saa haitata liikennettä, alueiden kunnossapitoa eikä se saa olla muutenkaan häiritsevää. Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoontunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Laitteen lupamenettelystä on määrätty kohdassa 2.2.1.

11. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät rumenna ympäristöä eivätkä aiheuta haittaa liikenteelle tai naapurin kiinteistöjen käytölle.

Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja.

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.

12. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Ympäristölautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä siinä järjestyksessä kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa asiasta on säädetty (MRL 171-174 §), jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäytymistä. Luvan myöntävä viranomainen voi myöntää vähäisen poikkeaman rakennusluvan yhteydessä (MRL 175 §).

13. VOIMAANTULOMÄÄRÄYS

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.6.2002. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Ilmajoen kunnan 28.11. 1991 hyväksytty ja siihen myöhemmin tehtyineen muutoksineen hyväksytty rakennusjärjestys.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on määrätty, jäävät kuitenkin voimaan joulukuun 13.päivänä 1961 vahvistetun rakennusjärjestyksen 6. luvun seuraavat kohdat, joissa määrätään rakennusoikeuden määrästä:

§ 27

Asuntokerrostaloa (AK), liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

§ 28

Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

§ 29

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 15 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 30 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

§ 32

Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

§ 33

Teollisuus- tai varastorakennuksen (T) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.