

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen 30.09.2013

Rakennusjärjestys

Johdanto

Kokkolan kaupungin, Kälviän kunnan, Lohtajan kunnan sekä Ullavan kunnan välinen kuntaliitos on astunut voimaan 1. tammikuuta 2009. Tämä seikka on aiheuttanut sen, että on tarkoituksenmukaista laatia uusi rakennusjärjestys, jolla osaltaan ohjataan toimivan ja viihtyisän asumis-, elinkeino- ja vapaa-ajan ympäristön rakentumiseen ja ylläpitoon.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (14 §) edellyttää, että jokaisessa kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Tarkoituksena on antaa lainsäädäntöä ja muita säännöksiä tai normeja täydentäviä määräyksiä ja ohjeita paikalliseen rakentamiseen. Rakennusjärjestyksellä on myöskin tehtävänä osaltaan informoida rakentamista suunnittelevia tahoja hyvän elinympäristön toteuttamiseen ja sen säilyttämiseen. Rakentamisessa ja sen suunnittelemisessa on pyrittävä laadukkaaseen toteuttamiseen, jolla suunnittelu ja rakentamisprosessin eri vaiheet voidaan toteuttaa siten, että edellä mainitut sekä kestävän kehityksen tavoitteet saavutetaan.

Keskeiset lähtökohdat rakentamiselle todetaan usein yleis- tai asemakaavoituksen yhteydessä. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät yleispiirteisiä kaavoja ja antavat osaltaan tasapuoliset ratkaisuperusteet myöskin kaavoittamattomilla haja-asutusalueilla. Rakennusjärjestyksen soveltamisalasta määrätään erikseen.

Rakennusjärjestyksen valmistelu on tapahtunut pääsääntöisesti työryhmässä, joka on koostunut johtavasta rakennustarkastajasta, rakennustarkastajasta (sihteeri), kaavoituspäälliköstä, asemakaava-arkkitehdista ja kaupunginlakimiehestä (pj). Työryhmä on valmistelutyön aikana kuullut eri sidosryhmiä.

1 Yleistä

1.1 § Soveltamisala

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa olevien sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Kokkolan kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin määrätty.

1.2 § Rakennusvalvontaviranomainen

Kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii johtosäännössä määrätty

toimielin tai sen jaosto, jonka alaisena toimii rakennustarkastaja ja muu palveluhenkilöstö. Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

1.3 § Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvan yhteydessä myöntää vähäisen poikkeaman tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä. Ennen asian ratkaisemista on hankittava tarvittavat lausunnot.

1.4 § Rakentamistapaohjeet

Korttelialueilla, joille kaupungin johtosääntöjen perusteella on hyväksytty korttelisuunnitelmat rakennustapaohjeiksi, katsotaan ohjeissa osoitetun rakennustavan määrittelevän korttelialueen asemakaavan mukaiset rakennusluvan edellytykset.

Rakentamistapaohjeet ovat velvoittavia, jos asemakaavassa on sitä koskeva määräys tai tontin saantokirjassa on asiasta sovittu.

2 Luvanvaraisuus

2.1 § Rakentamisen luvat ja ilmoitusmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus:

- rakennuslupa MRL 125 §
- toimenpidelupa MRL 126 §
- rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus MRL 127 §
- maisematyölupa MRL 128 §
- ilmoitusmenettelyn käyttäminen MRL 129 §

2.2 § Ilmoitusmenettely

Seuraavista toimenpiteistä on ennen rakentamiseen ryhtymistä tehtävä ilmoitus:

- enintään 10 m²:n suuruisen tilapäisen kioskin rakentamisesta tai paikalle asettamisesta
- tilapäisen yleisöteltan tai vastaavan katoksen pystyttämisestä
- maassa olevan yli 5 metriä ja alle 15 metriä korkean maston tai valaisinpylvään asentamisesta
- vesikatteen värityksen tai ulkoverhouksen värityksen olennaisesta muuttamisesta
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asentamisesta
- tiehen tai julkiseen tilaan rajoittuvan aidan tai perusmuurin rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella

- yli 7m² mutta alle 12m² muuntamon tai vastaavan rakennelman rakentamisesta.

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeuksien kannalta on tarpeen.

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen saa ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129.2 §). Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

2.3 § Luvanvaraisuuden ja ilmoitusmenettelyn ulkopuolella oleva vähäinen rakentaminen

Lupaa tai ilmoitusta ei tarvita enintään 10 m² suuruisen rakennelman (leikkimökin, kasvihuoneen, huvimajan, puutarhavajan tai vastaavan tulisijattoman rakennelman, jätekatoksen, polkupyöräkatoksen tai muun vastaavan katoksen) rakentamiseen.

Rakennelmaa ei asemakaava-alueella saa sijoittaa istutettavalle tontinosalle eikä 4 metriä lähemmäksi naapurin rajaa eikä muulla alueella 5 metriä lähemmäksi naapurin rajaa ilman naapurin suostumusta. Rakennelmien yhteenlaskettu kokonaispinta-ala saa asemakaava-alueella olla enintään 20 m² ja muulla alueella enintään 30 m².

Lupaa tai ilmoitusta ei myöskään tarvita:

- katetun terassin, jonka koko on enintään 20 m² rakentamiseen. Terassia ei asemakaava-alueella saa rakentaa kadunpuoleiselle istutettavalle tontin osalle eikä 4 metriä lähemmäksi naapurin rajaa ja muulla alueella 5 metriä lähemmäksi naapurin rajaa.
- yksittäisen vähäisen mainoslaitteen tai rakennuksen nimikyltin asettamiseen, jonka koko saa olla leveydeltään enintään 100 cm ja korkeudeltaan enintään 50 cm,
- liikehuoneiston ikkuna-alan peittäminen, kun ikkuna-alaa ei peitetä enempää kuin puolet.
- tonttien tai rakennuspaikkojen välisen enintään 1,2 metriä korkean kiinteän aidan tai istutettavan aidan rakentamiseen.

Sellaiset pihamaan rakenteet, rakennelmat ja laitteet, jotka eivät vaadi lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava kaavamääräysten ja muiden rakentamiseen liittyvien säästösten ja määräysten mukaisesti, sekä niiden on sopeuduttava pihapiiriin ja ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia toimenpideluvan ja mahdollisesti poikkeamisluvan hakemista tai määrätä rakennelman ym poistattavaksi tai siirrettäväksi.

3 Rakentamisen määrä ja rakentamismääräykset

3.1 § Rakennusoikeus ja rakentaminen asemakaava-alueella

Jos asemakaavassa ei ole erityisiä määräyksiä tontin rakennusoikeudesta, on rakennusoikeus omakotirakentamisessa enintään 20 % tontin pinta-alasta. Muussa rakentamisessa on rakennusoikeus enintään 25 % tontin pinta-alasta kahteen kerrokseen rakennettuna.

Olemassa olevan rakennuksen uudestaan rakentaminen ja peruskorjaus saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä on määrätty.

Jos asemakaavassa ei ole erityisiä määräyksiä tontin käyttötarkoituksesta, saa tonttia käyttää sen nykyiseen käyttötarkoitukseen tai asuntotonttina.

Jos asemakaavassa tai rakentamistapaohjeissa ei ole erityisiä määräyksiä talousrakennuksista tai katoksista noudatetaan seuraavaa:

Katosten ei-rakennusoikeuteen laskettavat m²-määrät saavat olla enintään:

- omakoti- ja rivitalotontit sekä muut vastaavat 30 % suurimman kerroksen alasta
 - liike-, teollisuus- ja varastotontit sekä muut vastaavat 20 % käytetystä kerrosalasta
- Pientalotonteille saa rakentaa asuinrakennuksen/asuinrakennusten lisäksi yhteensä enintään 4 kpl talousrakennuksia tai rakennelmia.

3.2 § Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennusjärjestyksen määräykset ohjaavat rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella. Määräykset koskevat sekä suorilla rakennusluvilla tapahtuvaa rakentamista että suunnittelutarveratkaisuun tai poikkeamislupaan perustuvia rakennuslupia.

Suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamisluvan tarpeellisuudesta päättää johtava rakennustarkastaja.

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa, tulee asuntokäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan vähimmäiskoko olla pinta-alaltaan kaupungin eri osa-alueilla seuraava mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei ole muuta määrätty:

Kokkola (alue ennen kuntaliitosta)

Rakennuspaikan vähimmäiskoko määräytyy yleiskaavan 2010 perusteella. Tällöin rakennuspaikan yleinen vähimmäiskoko 10.000 m² ja kylätaajama-alueilla (AT-alueet) joko 2000 m² tai 10.000 m² alueesta riippuen.

Kälviän alue

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, tämän rakennusjärjestyksen liitekartassa nro 1 osoitetuilla alueilla rakennuspaikkaan sovelletaan seuraavia määräyksiä:

Alueet M ja MT

Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 2000 m². Lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä maisemaan ja luonnonympäristöön.

Alueet M-1, M-2, M-3 ja M-4

Rakennuspaikan koko tulee olla riittävän suuri niin, ettei synny tarvetta kunnallisen viemäriverkon rakentamiseen 2000-5000 m². Lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä maisemaan ja luonnonympäristöön.

Ennen kaavan laatimista toteutettavat AP 2, AP-2 res., ja AP-4 res. alueet:

Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 2000 m².

Lohtajan alue

Liitekartassa nro 2 osoitetulla alueella/alueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään: 5000 m²

Alue Kirkonkylä kaava-alueen ympärys : 5000 m².

Ullavan alue

Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2000 m².

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m². Tällaiseen asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuinrakennuksen lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa tarpeellisia yksikerroksisia talousrakennuksia.

Asuinrakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 400 m² ja aina vähintään 250 m².

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilatalouskeskuksen yhteyteen yhden kaksiasuntoisen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta joiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 400 m² sekä maatilatalouskeskuksen yhteyteen maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Tämän lisäksi saa rakentaa maatilaa palvelevia tavanomaisia talousrakennuksia.

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja saadaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se on mahdollista ottaen huomioon rakennuksen käyttötarkoitus ja soveltuminen ympäristöön.

Muuhun kuin asunto- tai maataloustarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan käyttötarkoitukseensa soveltuva ja olla pinta-alaltaan riittävä, kuitenkin vähintään yksi hehtaari. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla enintään 300 m².

3.3 § Rakentaminen ranta-alueella

Rakennettaessa lähemmäksi kuin 150 metriä peruskartan mukaisesta rantaviivasta saa asuntokäyttöön tarkoitetun rakennuksen kerrosala olla enintään 80 m².

Asuntorakennukseen saa rakentaa katetun terassin, jonka pinta-ala on enintään 30 % asuntorakennuksen pinta-alasta. Rakennusten etäisyyden tulee olla peruskartan mukaisesta rantaviivasta ja rakennuspaikan rannanpuoleisesta tilanrajasta vähintään 30 metriä.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi, jolloin saunarakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään 10 metriä. Saunarakennukseen saa rakentaa katetun terassin, jonka pinta-ala on enintään puolet saunarakennuksen pinta-alasta. Saunarakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja räystäskorkeus enintään 3,5 metriä.

Muita talousrakennuksia ja katoksia saa rakentaa yhteensä enintään 60 m², josta kuitenkin enintään 30 m² saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa.

Rakennuksen kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla määräysten mukaisella korkeudella tulvavesirajan yläpuolella.

4. Rakentamisen sijoittaminen, ympäristön huomioon ottaminen ja pihamaan rakentaminen

4.1 § Etäisyydet

Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata tai rakennusta kuin mitä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa on säädetty.

Rakennuksen etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien ajoradan keskiviivasta on oltava riittävä ja vähintään valtatiellä 30 metriä, maantiellä 20 metriä sekä paikallistien ja yksityistien keskilinjasta riittävä, vähintään 12 metriä. Näille tien suoja-alueille ei saa rakentaa ilman tienpitäjän lupaa.

Rakennuksen etäisyyden valtateistä sekä junanradasta tai muista melulähteistä tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annettuja melutason ohjearvoja (tai Vnp 993/1992 sijaan myöhemmin annettavia melutason ohjearvoja)

4.2 § Korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan.

Rakennuksen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

4.3 § Tontin rajan ylittäminen

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, se saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti;

- rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- erkkerit, katokset, räystäät ja muut vastaavat rakennuksen osat 1 m, lukuun ottamatta parvekkeita, joiden osalta ylitys saa olla 1,2 metriä. Erkkerien yhteinen leveys kerrosta kohti saa olla korkeintaan 1/8 julkisivujen yhteisestä pituudesta.

Edellä mainitut rakennusosat on rakennettava vähintään 3,2 metrin korkeudelle jalkakäytävän osuudella ja vähintään 4,6 metrin korkeudelle ajoradan osuudella tai 0,5 metriä lähempänä ajoradan reunaa.

- sisäänkäyntikatokset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ylityksestä ei saa aiheutua kadun käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä johtoverkostolle haittaa.

4.4 § Rakennusalan ylitys

Rakennus saa erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan yli seuraavasti;

- rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, avokuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat 1,6 metriä kuitenkin niin että erkkerin ja avokuistin leveys saa olla enintään puolet rakennuksen julkisivumitasta
- enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen avoimen kuistin osalta ylitys saa kuitenkin olla 1,8 metriä.
- ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset laitteet invalidiluisikat ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ylityksestä ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa ympäristölle tai naapuritontille, eivätkä ne kuistin osalta saa ulottua 3 metriä lähemmäksi ja erkkerin, parvekkeen tai valokatteisen tilan osalta 1,4 metriä lähemmäksi naapurin rajaa.

4.5 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus, säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita tai muita vastaavia luontokohteita.

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja uudestaan rakentamisen tulee sopeutua lähiympäristössä yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennusten tulee muodostaa yhdessä ympäröivien rakennusten kanssa maisema- ja kaupunkikuvaltaan hallittu ja kaunis kokonaisuus.

Maisemallisesti merkittävien peltoalueiden ja laajalle näkyvien maaston korkeimpien kohtien käyttämistä rakennuspaikkoina tulee välttää. Peltoalueiden läheisyydessä rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Ranta-alueella rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

4.6 § Kaupungin eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen

Rakentaminen tulee suunnitella siten, että kunnan osa-alueiden arvokkaat ominaispiirteet tulevat säilymään. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei rakennustyyliltään, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopimattomalla rakentamisella turmella alueelle tyypillisiä ominaispiirteitä.

Kaupungin eri osa-alueiden arvokkaita ominaispiirteitä ovat mm. vanhat kaupunginosat, kyläalueet, talonpoikaistyyliset ja muut arvokkaat pihapiirit, kiviaidat, avoimet peltomaisemat ja merenranta-alueet.

4.7 § Aitaaminen, tukimuurit, pengertäminen ja luiskaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aita on sijoitettava kokonaan omalle maalle, ellei aidan sijoittamiselle ole saatu naapurin suostumusta.

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. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, rakentaa ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat molempien tonttien tai rakennuspaikkojen haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen. Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Istutettavissa ja rakennettavissa aidoissa on huomioitava riittävät liittymänäkemät. Aidan korkeus risteyksen näkemäalueella ei saa olla 0,8 metriä korkeampi.

Mikäli pihamaata on tarpeen tasata, se voidaan tehdä luiskaamalla, pengertämällä tai tukimuureilla. Pihamaan tasaaminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset tai hulevedet valu naapuritontin puolelle tai katualueelle. Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin omistajan ja haltijan suostumusta. Erityisestä syystä rakennuslupaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajaan kiinni, vaikka tämä ei ole antanut suostumustaan.

4.8 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Tontille on rakennettava järjestelmä hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtamiseksi. Nämä vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla maaperäolosuhteiden sen salliessa, jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä suunnitelmaa.

Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen hulevesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden vuoksi on välttämätöntä.

Avo-ojia ei saa täyttää, mikäli toimenpiteestä saattaa aiheutua haittaa muille kiinteistöille tai rakenteille, tiet ja kadut mukaan lukien. Ojan täyttämisen vaikutukset täytyy selvittää ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

4.9 § Piha-alue

Rakennuspaikalla on oltava riittävä määrä autopaikkoja. Paikat on sijoitettava niin, etteivät pysäköidyt ajoneuvot peitä näkyvyyttä liittymässä tai risteyksessä tai aiheuta muuten vaaraa.

Rakennusluvan mukaisia autopaikkoja ei saa ilman lupaa ottaa muuhun käyttöön.

Polkupyörille on varattava riittävä määrä säilytyspaikkoja.

Pihalta aurattava lumi on voitava sijoittaa rakennuspaikalle niin, ettei siitä ole haittaa rakennuksille eikä naapureille eikä pelastustoiminnalle. Tarvittaessa lumi on kuljetettava pois.

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Mikäli jätteiden keräyslaitteet sijoitetaan tontin pihapiiriin, niiden suojaksi on rakennettava jätesuoja, -katos tai -aitaus.

Jätteiden keräysvälineet ja kompostit on sijoitettava siten, etteivät ne aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille tai naapureille. Sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa mitä asiasta säädetään voimassa olevissa ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräyksissä.

5 Rakennetun ympäristön hoito

5.1 § Rakennuspaikan/tontin siisteysvaatimukset

Rakennukset, niiden julkisivut ja ulkopuoliset osat, rakennelmat, jätessäiliöt ja -katokset, mainokset, aidat, portit, piha-alueet ja istutukset tulee pitää asianmukaisessa ja siistissä kunnossa.

Pienehköjä jätekatoksia lukuun ottamatta rakennelmia ei saa sijoittaa kadunpuoleiselle istutettavalle tontin osalle.

Omistajan tai haltijan on huolehdittava siitä, että asumiseen tarkoitetulla tontilla/rakennuspaikalla ei saa säilyttää linja-autoa, kuorma-autoa, yhdistelmäajoneuvoa eikä työkonetta, ellei säilyttäminen perustu vahvistettuun pihamaajärjestelyyn tai rakennusvalvontaviranomainen muutoin ole hyväksynyt varastointia.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätessäiliöiden tai katosten ja aitausten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Töhrinnät rakennuksista ja rakennelmista tulee poistaa niin pian kuin se on mahdollista.

Asemakaava-alueen rakentamattomia tontteja ja rakennuspaikkoja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna kaupunkikuvaa eikä niitä saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

5.2 § Julkiset ulkotilat (julkinen kaupunkitila)

Kadut, torit, katuaukiot ja niihin kuuluvat rakennelmat ja kalusteet sekä laitteet kuten jakokaapit, muuntamot ym. on pidettävä asianmukaisessa kunnossa niin, etteivät ne rumenna ympäristöä.

Puistoja, lähivirkistysalueita ja yleisiä alueita ei saa käyttää luvattomaan varastointiin, pysäköintiin eikä asuntovaunujen ja veneiden ym. säilytykseen.

6 Julkinen kaupunkitila ja sen käyttö

6.1 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet sekä puistot ja lähivirkistysalueet

Katu- ja torialueelle tai muulle yleiselle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta tai haittaavat kadun käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa.

Puistoihin, lähivirkistysalueille tai muille yleisille alueille rakennettavien rakennelmien ja muiden rakenteiden ja laitteiden tulee olla kaupunkikuvaan sopivia. Puistoihin ei saa sijoittaa myynti- ja mainoslaitteita, elleivät ne liity puistossa harjoitettavaan toimintaan.

6.2 § Rakennelmat ja laitteet

Julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava alueen kaupunkikuvaan sopivaksi.

6.3 § Johtojen, laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen yleiselle alueelle

Katualueella ja yleisellä alueella suoritettavaan johtojen, laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen on saatava kaupungin hyväksyminen. Kadunpidon järjestämiseksi asianomaisen johtojen, laitteiden ja rakennelmien omistajan tai haltijan tulee toimittaa kadunpitäjälle tai antaa kadunpitäjän käyttöön tarpeelliset sijaintitiedot katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sijoitetuista tai sijoitettavista johdoista, laitteista tai rakennelmista.

6.4 § Katualueen ja muun yleisen alueen kaivaminen

Katualueella ja muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen tai louhimiseen on haettava lupa etukäteen alueen haltijalta.

Päätöksessä määrätään tarvittaessa kaivamistyön suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta sekä mahdollisesti saastuneiden maiden käsittelystä ja alueen pikaisesta kuntoon saattamisesta.

6.5 § Tapahtuman järjestäminen

Tapahtuman järjestäminen julkisessa kaupunkitilassa edellyttää Poliisin tai kaupungin lupaa.

Tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen kaupunkitilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, jos ne ovat paikallaan ja käytössä tilapäisesti, enintään 45 päivää.

Tapahtuman jätehuollossa tulee huomioida jätemäärän vähentäminen ja lajittelu hyötykäyttöön sekä muutoinkin jätehuoltomääräykset.

Melua aiheuttavista tapahtumista järjestäjän tulee tehdä ilmoitus ympäristönsuojeluviranomaiselle.

7 Yhdyskuntatekninen huolto

7.1 § Vesihuolto

Kiinteistön tulee liittyä vesilaitoksen toiminta-alueella vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiviemäriverkostoon, ellei liittymisvelvollisuudesta ole myönnetty vapautusta.

Vesilaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella viemäri- ja hulevesiverkostoon liittymättömien kiinteistöjen hulevesien johtaminen käsitellään rakennusluvan yhteydessä.

7.2 § Jätehuolto

Kiinteistön on liityttävä järjestettyyn jätteenkuljetukseen, siten kuin voimassa olevissa jätehuoltomääräyksissä on säädetty. Kiinteistön omistajan/haltijan on ilmoitettava kiinteistön jätehuollon järjestämisestä kaupungin jätehuoltoviranomaiselle.

7.3 § Tekniset laitteet

Jakokaapit ja vastaavat tekniset laitteet ja laitetilat on sijoitettava yleiselle alueelle tai rakennuksiin siten, etteivät ne haittaa kadun käyttöä ja kunnossa- ja puhtaanapitoa eivätkä häiritse kaupunkikuvaa.

Yleiselle alueelle sijoitettavien laitteiden ja laitetilojen sekä rakennelmien sijoittamiseen on saatava alueen haltijan hyväksyminen sekä haettava tarvittaessa toimenpidelupa.

8 Erityismääräykset

8.1 § Pilaantunut maaperä

Rakennusluvan hakijan on tarvittaessa selvitettävä maaperän ja pohjaveden mahdollinen pilaantuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.

8.2 § Osoitemerkintä

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen tai sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sitä osoittava ohjausmerkintä on sijoitettava helposti havaittavalle paikalle kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Katujen ja teiden risteyksissä sijaitsevan rakennuksen osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

8.3 § Tontin ja rakennuksen valaistus

Rakennuksen tai tontin valaistus on järjestettävä siten, että se sopeutuu kaupunkikuvaan eikä häiritse kirkkaudellaan kohtuuttomasti alueella liikkuvia eikä naapureita.

8.4 § Pohjavesialueella rakentaminen

Tärkeillä pohjavesialueilla rakennettaessa on hulevesien johtamisesta esitettävä erillinen suunnitelma.

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot sekä niihin liittyvät tekniset laitteet tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suojaaltaalla.

8.5 § Rakennukseen liitettävät mainoslaitteet

Mainos-, tiedotus- ja muuta vastaavaa laitetta sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

- Rakennuslupaviranomainen voi sallia, että em. laite, mikäli se kiinnitetään 3 metriä ylemmäksi maan pinnasta, saa ulottua enintään 1 metriä sekä muussa tapauksessa enintään 0,15 metriä julkisivun pinnasta, ei kuitenkaan 0,5 metriä lähemmäksi moottoriajoneuvoliikenteelle varattua aluetta.
- Laite on kiinnitettävä tukevasti. Laite ei saa olla liikennettä, liikenteen ohjausta, katuvalaistusta, kadun kunnossapitoa eikä muutoinkaan kadun tai kiinteistön käyttöä eikä naapurustoa häiritsevää.

- Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava ympäristöön. Irralliset mainoslaitteet on asetettava katu- tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä tai ole pysäköinnin esteenä. Laitteet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä.
- Mainoksia ei saa sijoittaa ikkunalasin ulkopintaan, eivätkä ne saa estää luonnonvalon pääsyä huoneeseen eivätkä rumentaa rakennusta tai kaupunkikuvaa.

8.6 § Rakennustyön aikaiset toimenpiteet ja suojaus

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. Työmaan jätehuolto on hoidettava voimassa olevien jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Voimaantulo 13.11.2013

Liitteet