KOKKOLAN KAUPUNGIN

RAKENNUSJÄRJESTYS 2025

Sisällys

1 YLEISTÄ 5
1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite 5
1.2 Soveltamisala 5
1.3 Rakentamistapaohjeet 5
1.4 Siirtymäsäännökset ja alueiden erityismääräykset 6
1.5 Rakennusvalvonnan organisaatio 6
1.6 Määritelmät ja lyhenteet 6
2 LUPAJÄRJESTELMÄT 8
2.1 Rakentamisen luvat 8
2.2 Lupakäsittely 9
3 LUVANVARAISUUDESTA RAKENNUSJÄRJESTYKSELLÄ VAPAUTETTU RAKENTAMINEN 9
3.1 Luvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellä vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset 10
3.1.1 Aidat ja niihin liittyvät tukimuurit 10
3.1.2 Puistomuuntamo 11
3.1.3 Aurinkopaneelit ja aurinkokeräimet 11
3.1.4 Ilmalämpöpumppu ja ilmavesilämpöpumppu 11
3.1.5 Ravintolan tarjoilualueen rajaaminen katu- tai piha-alueesta avonaisin kaitein 11
3.1.6 Laiturit ja muut vesialueelle tehtävät rakenteet 11
3.1.7 Maalämmön keruupiiri 12
3.1.8 Jätevesijärjestelmät 12
3.1.9 Alueelliset jätteiden keräyspisteet 13
3.2 Luvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellä vapautetut korjaus- ja muutostyöt 13
3.2.1 Terassien ja parvekkeiden lasittaminen 13
3.2.2 Savupiiput ja tulisijat 14
3.2.3 Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt 14
3.2.4 Sähköautojen latauspisteet 14
3.2.5 Julkisivutoimenpiteet 15
3.2.6 Mainostoimenpide 15
4 HYVÄ RAKENTAMISTAPA, RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO 15
4.1 Hyvä rakentamistapa 16
4.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan 16
4.3 Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta 16
4.4 Rakennuksen korjaaminen 17
4.5 Rakennuksen tai sen osan purkaminen 18
5 RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ JA RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN 19

5.1 Rakennusten, rakennelmien ja rakennuskohteen korkeusasema 19
5.2 Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle 20
5.3 Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen 20
5.4 Maanalainen rakentaminen 21
5.5 Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä 21
5.6 Rakennuskohteen ja piha-alueen valaistus 21
5.7 Mainos- tai muut vastaavat laitteet rakennuskohteissa ja julkisessa kaupunkitilassa 22
5.8 Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle 23
5.9 Aitaaminen, tukimuurit, pengertäminen ja luiskaaminen 23
5.10 Piha-alue ja lumen varastointi 25
5.11 Piha-alueen puut ja muu kasvillisuus 26
5.12 Rakennuspaikan ajoneuvoliittymä, liikennejärjestelyt ja pelastustie 26
5.13 Autopaikat 27
5.14 Polkupyöräpaikat 28
5.15 Jätehuolto 29
5.16 Varastointitilat 29
5.17 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen 29
5.18 Vesihuolto 30
5.19 Maalämpöjärjestelmät 30
5.20 Lintuturvallinen rakentaminen 31
6 SUUNNITTELUTARVEALUEET 31
7 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET 31
7.1 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset 32
7.2 Rakentamisen määrä, pysyvä asuminen asemakaava-alueen ulkopuolella 32
7.3 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla 33
7.4 Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella 33
7.5 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen 34
7.6 Maatilarakentaminen 34
7.7 Eläinsuojat muualla kuin maatilalla 35
7.8 Rakennusten, rakennuskohteiden ja rakennelmien sijoittuminen 35
8 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA 36
8.1 Rakennuskohteen sopeutuminen rantamaisemaan, etäisyys rantaviivasta ja rakennuskohteen korkeusasema 36
8.2 Pysyvän asumisen rakennuspaikat ranta-alueella 37
8.3 Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikat ranta-alueella 38
8.4 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosalueet 39
8.5 Pienet saaret 40
9 YLEISET ALUEET JA JULKINEN KAUPUNKITILA 40

9.1 Julkisen kaupunkitilan määritelmä 40
9.2 Puistot ja muut virkistysalueet 40
9.3 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit 41
9.4 Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet, rakennelmat ja laitteet 41
9.5 Julkisen kaupunkitilan mainos- tai muut laitteet 41
9.6 Julkisen kaupunkitilan valaistus 41
10 RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA 42
10.1 Pilaantuneet maat rakentamisessa ja haitalliset yhdisteet 42
10.2 Happamat sulfaattimaat 42
10.3 Melun ja tärinän huomioiminen 43
10.4 Rakentaminen pohjavesialueilla 43
10.5 Puisten perustusrakenteiden huomioiminen rakentamisessa 44
10.6 Suojellut, merkittävät ja arvokkaat kulttuuriympäristön rakennuskohteet 44
11 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT 47
11.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen 47
11.2. Säilytettävä puusto 47
11.3 Työmaan siisteys 47
11.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen 48
11.5 Työmaan jätehuolto 48
11.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä 48
11.7 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen ja katualuelupa 48
12 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN 49
12.1 Määräyksistä poikkeaminen 49
12.2 Rakennusjärjestyksen liitteet 49
12.3 Rakennusjärjestyksen täydentäminen 49
12.4 Voimaantulo 50

1 YLEISTÄ

1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamislain 17 § edellyttää, että jokaisessa kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen tarkoituksena on antaa lainsäädäntöä ja muita säännöksiä tai normeja täydentäviä määräyksiä ja ohjeita paikalliseen rakentamiseen.

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

Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamiseen, hyvän elinympäristön toteuttamiseen sekä mahdollisuuksien mukaan olevan rakennuskannan ja elinympäristön säilyttämiseen.

1.2 Soveltamisala

Rakentamista kunnassa ohjaavat rakentamislaki ja rakennusasetus sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. (RakL 17 § 4 mom.)

1.3 Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi Kokkolan kaupungissa on laadittu alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeet edistävät alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin olosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

Korttelialueilla, joille Kaupunkirakennelautakunnan toimintasäännön perusteella on hyväksytty korttelisuunnitelmat rakennustapaohjeiksi, katsotaan ohjeissa osoitetun rakennustavan määrittelevän korttelialueen asemakaavan mukaiset rakentamisluvan edellytykset. Korttelisuunnitelma voi sisältää myös ohjeellisia tai vaihtoehtoisia merkintöjä ja selitteitä helpottamaan tontin suunnittelua.

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

Rakentamistapaohjeet sekä korttelisuunnitelmat ovat nähtävillä Kokkolan kaupungin karttapalvelussa.

1.4 Siirtymäsäännökset ja alueiden erityismääräykset

Niiden vanhojen kaavojen osalta, joissa ei ole määritelty rakennusoikeutta, noudatetaan viimeistä voimassa ollutta MRL:n mukaista rakennusjärjestystä. Mikäli vanhassa kaavassa on määrätty noudatettavaksi rakennusjärjestystä, eikä ole erikseen mainittu minkä ajan rakennusjärjestystä, niin sovelletaan kaavan vahvistamisvaiheessa voimassa ollutta rakennusjärjestystä.

Jos asemakaavassa ei ole erityisiä määräyksiä tontin rakennusoikeudesta, on rakennusoikeus 30 % tontin pinta-alasta siltä osin, kun tontin koko on korkeintaan 1000 m^2 ja 20 % siltä osin, kun tontin koko ylittää 1000 m^2. Em. koskee myös tontteja, joissa rakennusoikeus on osoitettu vain rakennuksen alana.

Vastaavasti mikäli asemakaavassa ei ole erityisiä määräyksiä kerrosluvusta; määräytyy se lähimpien rakennettujen tonttien toteutuneen kerrosluvun mukaisesti ollen kuitenkin enintään II.

Jos asemakaavassa ei ole erityisiä määräyksiä tontin käyttötarkoituksesta, saa tonttia käyttää sen nykyiseen käyttötarkoitukseen tai asuntotonttina. Peruskorjaus saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä on määrätty.

1.5 Rakennusvalvonnan organisaatio

Kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii hallintosäännön mukaan rakennus- ja ympäristölautakunta. Päätösvallan delegoinnista määrätään kaupungin hallintosäännössä ja rakennus- ja ympäristölautakunnan toimintasäännössä.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymässä taksassa (RakL 79 §).

1.6 Määritelmät ja lyhenteet

- *Asunto* tarkoittaa pysyvää asuntoa tai vapaa-ajan asuntoa
- *Asuinpientalolla* tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja
- *Hulevesi* tarkoittaa rakennetuilta alueilta poisjohdettava sade- ja sulamisvesiä
- *Julkisella kaupunkitilalla* tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

- *Katos* tarkoittaa rakennelmaa, jonka ympäröivistä seinistä on avointa vähintään 30 %

- *Kiertotalouden periaatteilla* tarkoitetaan toimintatapoja, joilla vähennetään luonnonvarojen käyttöä, pidennetään rakennusten ja materiaalien elinkaarta sekä mahdollistetaan niiden uudelleenkäyttö ja kierrätys. Kiertotalous perustuu erityisesti materiaalitehokkuuteen, muunneltavuuteen, korjattavuuteen, purettavuuteen sekä jätteen synnyn ehkäisyyn.

- *Kiinteistö* on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka on määrätty rajoiltaan. Kiinteistöjä ovat mm. tilat ja tontit.

- *Kerrosala* on määritelty RakL (751/2023), 9 §

- *Maantie* on valtion omistama tai tieoikeudella hallinnoima tie, joka on luovutettu yleiseen liikenteeseen ja on Väyläviraston hallinnassa. Liikenteellisen merkityksensä mukaan maantiet ovat valtateitä, kantateitä, seututeitä tai yhdysteitä.

- *Palovaarallinen rakennuskohde* on rakennuskohde, jossa on palon syttymisvaara tai jonka palaminen voi aiheuttaa poikkeuksellisen suurta vaaraa ympäristölle. Palovaarallisia kohteita ovat esimerkiksi savusauna, viljankuivaamo, energiavarasto ja räjähdysvaaralliset tilat.

- *Pohjavesialueilla* tarkoitetaan tärkeitä tai muita vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

- *Rakennelma* on kevytrakenteinen ja siirtokelpoinen rakennuskohde kuten pieni (alle 5 m2) vaja, kasvihuone, kesäkeittiö, leikkimökki, jätesuoja sekä laitteet, kuten puistomuuntamot.

- *Rakennus* on määritelty RakL (751/2023), 2 §, kohta 5

- *Rakennuskohde* on määritelty RakL (751/2023), 2 §, kohta 4

- *Rakennusoikeus* on määritelty RakL (751/2023), 7 §.

- *Rakennuspaikan omistajan ja haltijan asema*, niiden osalta noudatetaan mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta.

- *Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin*, asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

- *Rakennuspaikka* on kaava-alueella oleva rakennuskorttelin osa, tontti tai haja-asutusalueella oleva rakentamiseen varattu määräala tai kiinteistö / tila.

- *RakL* on Rakentamislaki

- *Ranta-alue* on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan.

- *Rantaviiva* on maa- ja vesialueen välinen raja, joka määräytyy keskiveden mukaiseen paikkaan.

- *Rantavyöhyke* on rannan osa, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita.

- *RKY-alue/kohde* on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. RKY-alueet on määritelty Museoviraston laatimassa ja valtioneuvoston hyväksymässä inventoinnissa. RKY-alueet ja kohteet on esitetty tämän rakennusjärjestyksen liitteessä 7.

- *Saunarakennus* on rakennus, josta vähintään puolet on saunaa palvelevia tiloja, joita ovat sauna, pesu- ja pukuhuonetilat. Rakennuksessa voi olla oleskelutila, jossa on esimerkiksi takka rakennuksen lämmittämiseen.

- *Suojeltu rakennus* on kaavoituksella tai lailla suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa tai muuttaa siten, että sen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset tai maisemalliset arvot heikentyvät. Suojelu voi koskea esimerkiksi rakennuksen ulkoasua tai sisätiloja ja suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostyöt edellyttävät museoviranomaisen lausuntoa sekä rakennuksen ominaispiirteiden huomioon ottamista.

- *Suunnittelutarvealueiksi* on osoitettu alueet, joilla sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä: taajamien kasvusuunnat, yleiskaavoin suunnitellut kyläalueet, kaavoittamattomat ja rakentamispaineiset kasvavat kylät ja pääteiden varret.

- *Talousrakennus* on rakennus, jota ei voida käyttää asumiseen. Talousrakennus palvelee kiinteistön päärakennusta. Talousrakennuksia ovat esimerkiksi autotallit, varastot, työtilat, harrastetilat ja aitat. Talousrakennuksessa voi olla lämmitys.

- *Tila* on tontin ohella kiinteistörekisteriin merkittävä kiinteistö. Tonteista puhutaan yleensä asemakaava-alueella ja tiloista asemakaava-alueen ulkopuolella.

- *Tontti* on sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettu kiinteistö, joka on merkitty kiinteistörekisteriin.

- *Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue*, kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi.

2 LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 Rakentamisen luvat

Rakentamislaissa rakentamisen luvanvaraisuudesta on säädetty RakL 42–59 §.

Lupatyypit:

- Rakentamislupa, RakL 42 §

- Sijoittamislupa, RakL 43-47 §, 62-64 § ja 66-67 §
- Purkamislupa ja purkamisilmoitus, RakL 16 §, 55–56 § ja 65-66 §
- Poikkeamislupa, RakL 57 §
- Puhtaan siirtymän sijoittamislupa, RakL 43a §, 63a §
- Maisematyölupa, RakL 53 §, 54 §

2.2 Lupakäsittely

Rakentamislupa, purkamislupa, poikkeamislupa, maisematyölupa, puhtaan siirtymän sijoittamislupa ja sijoittamislupa haetaan Kokkolan kaupungin sähköisen asiointipalvelun kautta. Myös purkamisilmoitus käsitellään sähköisen asiointipalvelun kautta. Rakentamislupa on voimassa 5 vuotta, työ on aloitettava 3 vuoden kuluessa lainvoimaisuuspäivämäärästä ja työn on oltava valmis 5 vuoden kuluessa lainvoimaisuuspäivämäärästä (RakL 77 §). Erillispäätöksenä tehtävä sijoittamislupapäätös on voimassa enintään 2 vuotta, jonka aikana hankkeelle on haettava rakentamislupa (toteuttamislupa). Sijoittamislupa ei itsessään oikeuta rakentamiseen, vaan rakentamisluvan hakemiseen. Poikkeamislupapäätös on voimassa 2 vuotta. Poikkeamislupa on hyödynnettävä tai rakentaminen aloitettava kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan niin aikaisessa vaiheessa, että luvan myöntämisedellytysten kannalta oleelliset tekijät on mahdollista selvittää riittävän ajoissa. Tällaisia tekijöitä ovat mm. suunnittelijan kelpoisuus, kaavatilanne, kaavamääräykset, rakentamisen vaikutukset naapureihin ja ympäristöön, kaupunkikuva sekä palotekniset ratkaisut. Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät. Merkittävissä hankkeissa tulee suunnitelmia esittää jo luonnosvaiheessa. Tämän pohjalta sovitaan tarvittaessa ennakkoneuvottelu ennen lupahakemuksen jättämistä.

3 LUVANVARAISUUDESTA RAKENNUSJÄRJESTYKSELLÄ VAPAUTETTU RAKENTAMINEN

Rakentamislain 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

Rakennukset ja rakennuskohteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehdittava, että ne suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien kaikkien säännösten ja määräysten mukaisella tavalla (RakL 91 §). Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden osalta on otettava huomioon alueen kaavassa ja korttelisuunnitelmassa annetut määräykset, palomääräykset, rakentamistapaohjeet, ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset, kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma ja rakennettu ympäristö, vaikka toimenpide ei vaatisi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Rakentamisluvasta vapautus ei vapauta mahdollisista muista tarvittavista luvista ja suostumuksista, kuten vesilain mukaiset luvat, ympäristölupa tai poikkeamislupa.

Rakentamislain mukaan vapautetut rakennuskohteet on määritelty RakL 42.1 §:ssä. Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita rakentamislain 42.2 ja 42.3 momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

3.1 Luvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellä vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

Rakentamislain 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä uudisrakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

3.1.1 Aidat ja niihin liittyvät tukimuurit

Aitaaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta ehdoilla, että:

- kadun / tien, puiston tai muun yleisen alueen vastainen aita on alle 1,4 metriä korkea
- tonttien välinen aita on alle 1,4 metriä korkea
- teollisuus-, liike- ja varastorakennusten alueella oleva aita on alle 2,5 metriä korkea ja materiaalina käytetään teräsverkkoa.
- aidan tukimuuri on korkeintaan 0,6 metriä
- aita ei sijoitu suojellun rakennuksen pihapiiriin tai RKY-alueelle, jolloin rakentamislupaa voidaan edellyttää rakentamislain 42.2 §:n perusteella.
- aitaamisessa tulee noudattaa, mitä rakennusjärjestyksen kohdassa 5.9 määrätään.

Aidan kokonaiskorkeus mitataan maanpinnasta.

3.1.2 Puistomuuntamo

Luvanvaraisuudesta on vapautettu puistomuuntamoiden rakentaminen, kun puistomuuntamon koko on alle 30 m^2. Rakentamisessa tulee noudattaa erillistä suunnitteluohjetta puistomuuntamoiden ja jakokaappien osalta. (liite 1) Lisäksi tulee noudattaa, mitä rakennusjärjestyksen kohdassa 7.8 ja 10.6 määrätään.

3.1.3 Aurinkopaneelit ja aurinkokeräimet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu aurinkopaneelien ja aurinkokeräimien rakentaminen rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymän ohjeen mukaisesti (liite 2). Lisäksi tulee noudattaa, mitä rakennusjärjestyksen kohdassa 10.6 määrätään.

3.1.4 Ilmalämpöpumppu ja ilmavesilämpöpumppu

Luvanvaraisuudesta on vapautettu yksittäisen ilmalämpöpumpun ja ilmavesilämpöpumpun asennus, kun:

- ulkoyksikkö asennetaan rakennuksen julkisivuun niin, ettei laite näy julkiseen katutilaan. Julkiseen katutilaan asennettavien ulkoyksiköiden osalta rakentamisluvan tarve tulee varmistaa rakennusvalvonnasta.
- ulkoyksikön sijoittamisesta ei aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille

Suojeltujen rakennusten tai muutoin historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten ja alueiden (esim. RKY-alue) tai alueilla, johon kohdistuu aluesuojelumerkintä, tulee rakentamisluvan tarve varmistaa rakennusvalvonnasta.

3.1.5 Ravintolan tarjoilualueen rajaaminen katu- tai piha-alueesta avonaisin kaitein

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ravintolan tarjoilualueen rajaaminen katu- tai piha-alueesta avonaisin kaitein, kun ulkotarjoilualue on tontin puolella eikä yleisellä alueella.

3.1.6 Laiturit ja muut vesialueelle tehtävät rakenteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu, kun:

- laiturin pituus on korkeintaan 15 m, leveys on korkeintaan 3 m ja pinta-ala on alle 40 m^2
- alle 50 m kapeissa vesistöissä laiturin pituus harkitaan tapauskohtaisesti
- aallonmurtaja on korkeintaan 10 m pitkä

Aallonmurtajissa ja vesialueen täytöissä tai vastaavissa vesitaloushankkeissa vesilain mukainen luvan tarve tulee varmistaa kaikissa tapauksissa Lupa- ja valvontavirastolta.

Huomioitava on, että laiturit tai muut vesialueelle tehtävät rakenteet saattavat vaatia vesilain mukaisen luvan, joka tulee varmistaa vesilain mukaiselta valvontaviranomaiselta. Vesilain mukaisesta lupa- ja ilmoitustarpeesta määrätään tämän rakennusjärjestyksen kohdassa rakentaminen ranta-alueilla, kappaleessa 8.1.

3.1.7 Maalämmön keruupiiri

Maalämmön keruupiiri on vapautettu luvanvaraisuudesta. Maalämmön keruupiirin toteuttamisessa tulee huomioida, mitä rakennusjärjestyksen kohdassa 5.19 määrätään.

3.1.8 Jätevesijärjestelmät

Vesihuollon toiminta-alueella tulee rakennus liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä vesi- ja viemäriverkostoon sekä hulevesiverkostoon liittymät ennen rakentamislupaa sekä esitettävä liittymäpaikat asemapiirustuksessa. Liittymäsopimus on tehtävä ennen vesi- ja viemäröintitöiden aloittamista.

Kun rakennetaan kiinteistökohtaista jätevesijärjestelmää, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän selvittää rakennuspaikan soveltuvuus valitulle järjestelmälle. Jätevesisuunnitelma ja selvitys rakennuspaikan jätevesien käsittelyn edellytyksistä ja rajoituksista liitetään rakentamislupahakemukseen. Selvityksessä esitetään arvio rakennuspaikalla sovellettavasta vaatimustasosta, maaperäolosuhteet, läheisyydessä olevat vesikaivot sekä etäisyydet vesistöön tai valtaojiin. Jätevesijärjestelmän käsittelylaitteistojen ja purkupaikan suojaetäisyyksistä säädetään Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

Maanalaisessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon, mitä rakennusjärjestyksen kohdassa 10.6 määrätään arkeologisen kulttuuriperinnön, muinaisjäännösten sekä muiden arkeologisten kohteiden osalta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Vesihuollon toiminta-alueella tarvitaan vapautushakemus, mikäli ei liitytä talous- tai jätevesiverkostoon.

Mikäli jätevesijärjestelmän rakentaminen ei vaatisi rakentamislupaa, tulee täyttää ilmoitus jätevesien johtamisesta ja käsittelystä. Ilmoitus tulee täyttää kaupungin jätevesistä vastaavalle viranomaiselle.

Jätevesijärjestelmä tulee rakentaa kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Jätevesijärjestelmä on vapautettu luvanvaraisuudesta ehdoilla, että:

- jätevesijärjestelmä ei sijaitse pohjavesialueella tai ranta-alueella
- kyseessä on kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen rakennukseen, jossa on ns. kantovesi
- kyseessä on asemakaava-alueella saunan vähäisten vesien imeyttäminen tontilla, kun saunassa ei ole paineellista vettä eikä veden imeyttämisestä seuraa ympäristön pilaantumisen vaaraa tai vettymisestä kosteusriskiä rakenteille

3.1.9 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu julkiseen kaupunkitilaan sijoitettava alueellinen jätteiden keräyspiste, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksyttyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

3.2 Luvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellä vapautetut korjaus- ja muutostyöt

Rakentamislain 42 §:n 3 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä korjaus- ja muutostyökohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

3.2.1 Terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske asemakaavalla, lailla tai asetuksella suojeltuja tai muutoin historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia ja alueita (esim. RKY-alue) eikä alueita, johon kohdistuu aluesuojelumerkintä tai alueita, joille on määrätty asemakaavan muutoksesta aiheutuva rakennuskielto. Terassien ja parvekkeiden lasittamista ei lasketa kerrosalaan, kun lasitus on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvilta osin. Terassien ja parvekkeiden lasittamisen osalta rakenteiden tulee olla osastoitu palomääräysten edellyttämällä tavalla. Lasituksen ja siihen liittyvien rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Huomioithan, että lasitukseen tulee olla talonyhtiön lupa.

Terassin ja parvekkeen lasittaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta, kun:

- lasitus on koko rakennusta koskien yhteneväinen
- lasituksessa käytetään kirkasta lasitusta

- lasitus on alle 30 % ensimmäisen kerroksen kerrosalasta, kuitenkin korkeintaan 50 m^2

3.2.2 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu savupiippu ja tulisija, kun:

- Kyseessä on uuden tulisijan asentaminen olemassa olevan tulisijan tilalle
- Kyseessä on talousrakennukseen rakennettavan tulisijan ja savuhormin rakentaminen.

Luvanvaraisuudesta vapautusta ei sovelleta rakennuksiin, joita käytetään majoittumiseen tai asumiseen, kuten vierasmajat vaikka ne luokiteltaisiin talousrakennuksiksi.

3.2.3 Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Pientalojen LVI-tekniset muutos- ja korjaustyöt olemassa olevaan rakennukseen sekä järjestelmien uusiminen. Luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei kuitenkaan koske ilmanvaihdon muuttamisesta painovoimaisesta koneelliseksi tai toisin päin.
- Lämmitysjärjestelmän lämmönlähteen vaihtaminen. Maalämpökaivon poraaminen edellyttää kuitenkin rakentamislupaa rakentamislain 42 §:n perusteella.
- Salaojien uusiminen ja rakentaminen
- Sadevesijärjestelmän uusiminen ja rakentaminen
- Viemäreiden tai putkistojen pinnoitus
- Märkätilan rakentaminen tai uusiminen talousrakennukseen
- Keittiön siirtäminen

3.2.4 Sähköautojen latauspisteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu sähköautojen latauspisteet ulkotiloissa. Sähköautojen latauspisteiden sijoittelussa tulee huomioida pelastuslaitoksen ohjeet. Sähköajoneuvojen latauspisteet suositellaan sijoitettavaksi vähintään 10 metrin päähän räjähdysvaaralliseksi luokitellusta tilasta sekä palavien nesteiden säilytysastioista ja -tiloista. Sähköautojen latauspisteiden sijoittelussa tulee huomioida esteettömyys EU:n esteettömyysdirektiivin 2019/882 mukaisesti.

3.2.5 Julkisivutoimenpiteet

Alla listatut luvanvaraisuudesta vapautetut toimenpiteet eivät koske asemakaavalla, lailla tai asetuksella suojeltuja tai muutoin historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia ja alueita (esim. RKY-alue) eikä alueita, johon kohdistuu aluesuojelumerkintä tai alueita, joille on määrätty asemakaavan muutoksesta aiheutuva rakennuskielto. Muutostöiden tulee olla voimassa olevan asemakaavan, korttelisuunnitelman ja rakentamistapaohjeiden mukaisia, vaikka lupaa ei edellytetä. Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat julkisivutoimenpiteet:

- Julkisivun värityksen muutos
- Julkisivupaneelin tyypin tai sen asennussuunnan muutos
- Vesikatteen materiaalin ja värityksen muutos
- Ikkunoiden ja ovien vaihtaminen. Ikkunoiden vaihtamisessa tulee varmistaa uusien ikkunoiden mahdollinen vaikutus rakennuksen ilmanvaihtoon.
- Katukuvaan vaikuttava markiisi, kun rakennus ei sijoitu ydinkeskustaan

3.2.6 Mainostoimenpide

Luvanvaraisuudesta on vapautettu erillinen tai rakennukseen kiinnitettävä valaisematon alle 2 m^2 mainoslaitteen rakentaminen ehdoilla, että:

- Laite on kiinnitettävä tukevasti
- Laite ei saa olla liikennettä, liikenteen ohjausta, katuvalaistusta, kadun kunnossapitoa eikä muutoinkaan kadun tai kiinteistön käyttöä eikä naapurustoa häiritsevä
- Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkinäiset on joko korjattava tai poistettava välittömästi
- Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön

Maantien käyttäjille tarkoitetut mainokset ovat luvanvaraisia. Tältä osin tulee noudattaa, mitä rakennusjärjestyksen kohdassa 5.7 on määrätty.

4 HYVÄ RAKENTAMISTAPA, RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

4.1 Hyvä rakentamistapa

Rakentamisessa tulee noudattaa hyvää rakentamistapaa. Hyvä rakentamistapa ottaa huomioon rakennusten energia- ja materiaalitehokuuden. Rakennuksen käyttöiän tulee olla rakennuksen käyttötarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa tulee ottaa huomioon rakennukselle suunniteltu käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus tulee ottaa huomioon tilavarauksissa.

4.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

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

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteiseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto- ja maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava hallittu ja kaunis kokonaisuus.

Edellä mainittuihin seikkoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi arvioiduilla alueilla ja alueilla, joilla rakennuskanta on muodostunut yhtenäiseksi kuten 1940–1950-luvuilla rakennetuilla omakotitaloalueilla sekä muilla rakennuskulttuuriltaan arvokkailla alueilla. Lisäksi tulee huomioida, mitä asiasta määrätään tämän rakennusjärjestyksen kohdassa 10.6.

4.3 Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi (RakL 140–141 §).

Rakennukset, niiden julkisivut ja ulkopuoliset osat, rakennelmat, jätesäiliöt 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.

Asuinrakennuspaikoilla on sallittua säilyttää väliaikaisesti pienehköjä veneitä, asuntoautoja, asuntovaunuja ja muita vastaavia kulkuneuvoja, kun rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut

alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyvyyteen vaikuttavat alueet eivät supistu.

Asemakaava-alueella sijaitsevaa asuinrakennuksen tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan autojen, koneiden, laitteiden tai tavaroiden ulkovarastointiin (RakL 143 §).

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai katosten ja aitausten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Normaalit pihatoiminnot eivät saa häiriintyä varastoinnista johtuvista järjestelyistä. 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 kaupunki- ja ympäristökuvaa eikä niitä saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

Rakennusvalvonta voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

4.4 Rakennuksen korjaaminen

Rakennuksen korjaamisesta on säädetty Rakentamislain 30 §:ssä.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet. Korjaaminen ei myöskään saa johtaa tyylillisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen. Rakennuksen korjaamisen yhteydessä tulee huomioida esteettömyyden toteutuminen. Kuitenkin siten, etteivät kulttuurihistorialliset arvot vaarannu.

Lain nojalla tai kaavalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa, käyttää tai korjata niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ja suojeltujen rakennusten osalta korjaustoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Lausunto voidaan myös pyytää, mikäli rakennustarkastaja toteaa lausunnon tarpeelliseksi.

Rakennuksen korjaustöissä on selvitettävä mahdollisten haitta-aineiden esiintyminen rakennuksessa. Haitta-ainekartoitus on pakollinen ennen vuotta 1994 rakennetuissa rakennuksissa tehtävissä korjaus- ja purkutöissä. Mikäli rakennuksessa epäillään tai on havaittu kosteus- tai mikrobivaurioita, tulee rakennuksen kunto selvittää riittävien kuntotutkimusten ja muiden selvitysten avulla. Selvitysten avulla voidaan arvioida vaurioiden syy, laajuus ja korjaustarve sekä varmistaa korjausten toteuttaminen rakentamislain 33 §:n edellyttämällä tavalla. Lisäksi on otettava huomioon mitä säädetään Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015) ja Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista (684/2015).

4.5 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä tyylistä poikkeavaan lopputulokseen.

Purkamisluvan ja -ilmoituksen tarpeellisuudesta ennen purkamiseen ryhtymisestä on säädetty rakentamislain 55 §:ssä. Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava rakennuksen purkamiseen ryhtymisestä 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Purkamisilmoitus tehdään Kokkolan kaupungin sähköisen asiointipalvelun kautta. Ilmoituksen perusteella rakennusvalvontaviranomainen päättää lupatarpeen ja –menettelyn tapauskohtaisesti ja informoi asianomaista. Hakija voi myös hakea suoraan purkamislupaa, jolloin ilmoitusmenettelyä ei tarvita.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupapäätöksessä edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma. Purkamissuunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen. Jos maaperään on saattanut joutua ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita, suunnitelmassa on myös selvitettävä maaperän pilaantuminen. Suunnitelmasta on tarvittaessa hankittava ympäristönsuojeluviranomaisen lupa/lausunto.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen tai sen osan sisältävää purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta ja rakennustaiteellisesta arvosta sekä kuntotutkimuksen. Historiallisesti merkittävien tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten purkamislupahakemuksesta pyydetään museoviranomaisen lausunto.

Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle eikä haittaa ihmisten terveydelle.

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen. Purkamistyön osalta tulee noudattaa, mitä sanotaan Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

Rakennuksen korjaustöissä on selvitettävä mahdollisten haitta-aineiden esiintyminen rakennuksessa. Haitta-ainekartoitus on pakollinen ennen vuotta 1994 rakennetuissa rakennuksissa tehtävissä korjaus- ja purkutöissä. Lisäksi on otettava huomioon mitä säädetään Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015) ja Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista (798/2015).

Rakentamis- tai purkamislupahakemuksen yhteydessä on esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys sekä haitta-aineselvitys, jotka on päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua.

Lisäksi tulee ottaa huomioon mitä asiasta määrätään Pohjanmaan jätelautakunnan jätehuoltomääräyksissä.

Tontin siistiminen purkamisen jälkeen
Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- tai muu yleinen alue on korjattava.

5 RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ JA RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN

5.1 Rakennusten, rakennelmien ja rakennuskohteen korkeusasema

Rakennettaessa epätasaiselle rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteen huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Rakentamisessa tulee huomioida ympäröivän puuston ja luonnonympäristön säilyvyys ja ekologia. Korkeita sokkeleita tulee välttää, jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, se tulee sopeuttaa ympäristöön. Kulkuväylät tulee toteuttaa niin, että ne ovat turvallisia kulkea.

Asemakaava-alueilla rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön ja naapurirakennuksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon tien tai katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet. Rakennuslupapiirustuksissa tulee riittävällä tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että rakennuspaikan kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille ennen lupapäätöksen tekemistä.

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

5.2 Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadunpuoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- Rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan. Huomioitava on, että hanke saattaa vaatia kiinteistö- tai rakennusrasitteen perustamisen.
- Erkkerit, katokset, räystäät ja muut vastaavat rakennuksen osat 1 metriä, lukuun ottamatta parvekkeita, joiden osalta ylitys saa olla 1,2 metriä. Erkkerien yhteinen leveys kerrosta kohti saa olla korkeintaan 1/8 julkisivujen yhteisestä pituudesta.

Kadun maanpinnan ja rakennusosan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja vähintään 4,5 metriä ajoradan yläpuolella tai 0,5 metriä lähempänä ajoradan reunaa. Mitat tulee esittää lupahakemukseen liitetyissä suunnitelmissa.

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

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

Maantien suoja-alueelle rakentaminen on lähtökohtaisesti kiellettyä. Maantien suoja-alueesta on määrätty tarkemmin rakennusjärjestyksen kohdassa 7.8.

5.3 Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennus ja rakennusosat saavat ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli seuraavasti:

- Rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan.
- Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, avokuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat 1,8 metriä niin, että erkkerin ja avokuistin leveys saa olla enintään puolet rakennuksen julkisivumitasta.
- Ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset laitteet, invaluiskat ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ennen vuotta 1990 hyväksytyissä asemakaavoissa, joissa ei ole ilmoitettu rakennusoikeutta ja rakennusala on osoitettu rakennuksen tai rakennuksien alana, tulkitaan kyseistä alaa kadunpuoleiselta osaltaan sitovana ja muilta osin ohjeellisena. Näissä tapauksessa rakennus tulee kuitenkin sijoittaa vähintään 4 m etäisyydellä naapurin kiinteistörajasta ja vähintään 8 m naapurin asuinrakennuksesta.

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

5.4 Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkostojen ja niiden käyttöturvallisuuteen. Maanalaisessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon, mitä rakennusjärjestyksen kohdassa 10.6 määrätään arkeologisen kulttuuriperinnön, muinaisjäännösten sekä muiden arkeologisten kohteiden osalta.

5.5 Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

Rakennuspaikan omistajan tai haltijan on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan vähintään 100 mm korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnusta ilmaiseva kirjain, joka selkeästi erottuu taustastaan. Osoitemerkintä on pidettävä kunnossa.

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.

Asemakaava-alueella porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

5.6 Rakennuskohteen ja piha-alueen valaistus

Rakennusten ja piha-alueen valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Julkisivuvalaistuksen tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteiseen ja kaupunkikuvaan. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kiinteistöjen osalta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

5.7 Mainos- tai muut vastaavat laitteet rakennuskohteissa ja julkisessa kaupunkitilassa

Lupakynnyksen ylittävän mainos-, tiedotus- ja muuta vastaavaa laitetta sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

- Rakennusvalvontaviranomainen 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 0,50 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 häiritsevä.
- Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkinäiset on joko korjattava tai poistettava välittömästi.
- Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet, ellei ikkunan peittämiselle ole saatu rakennusvalvontaviranomaisen rakentamislupaa. Mainokset eivät saa estää luonnonvalon pääsyä huoneeseen, eivätkä rumentaa rakennusta tai kaupunkikuvaa.

Tontille tai julkiseen kaupunkitilaan sijoitettavan laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus, se ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle ja sen sijoittelussa on muutoinkin otettava huomioon liikenneturvallisuus. Valonlähteen sisältävien mainosten osalta on noudatettava soveltuvin osin mitä valaistuksesta on säädetty tämän rakennusjärjestyksen kohdassa 5.6.

Asemakaava-alueen ulkopuolella ja asemakaavan liikennealueella tienvarsimainonnasta säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005; 52–52 a §). Asemakaava-alueella maantieliikennealueen ulkopuolelle sijoittavasta tienvarsimainoksesta tulee pyytää lausunto Sisä-Suomen Elinvoimakeskukselta.

Tienvarsimainonnassa tulee noudattaa Traficomin määräystä (TRAFICOM/22492/03.04.03.00/2019).

Mainokset ja opasteet on poistettava tien varresta, jos toiminta, jota varten ne on pystytetty, on päättynyt.

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi. Merkittävien hankkeiden osalta ne tulee myös esittää havainnekuvissa lupahakemuksen liitteenä.

5.8 Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

Asemakaava-alueella rakennukset, rakennelmat ja rakennuskohteet tulee sijoittaa asemakaavassa määrätylle rakennusalalle.

Rakennettaessa lähelle naapuritontin rajaa tulee erityisesti huomioida paloturvallisuus. Rakennuksen sijoittelussa on otettava huomioon sen etäisyys naapuritontin rajasta ja rakennuksista. Rakennuksien ja rakennelmien paloturvallisuuden osalta sijoittelusta naapuritontin rajaan, tontin ja naapurin rakennuksiin nähden noudatetaan voimassa olevaa TopTen ohjetta (PIENTALON PALOKORTTI, Rakentamisen yhtenäiset käytännöt, P3-paloluokan pientalojen paloturvallisuuden perusteita.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoa, ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Mikäli asemakaavassa ei ole määrätty rakennusalueen rajaa tai rakentamista naapurirajan läheisyydessä ei ole rajoitettu asemakaavassa, rakennusta ei saa rakentaa asuinrakennusten korttelialueella lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa tonttia kuin etäisyydelle, mikä on vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasosta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. (Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 5 § 2 mom.)

Rakennettaessa lähelle rajaa tulee lisäksi estää lumien putoaminen ja vesien valuminen katolta naapuritontin puolelle, ellei rasitejärjestelyillä ole toisin sovittu.

Savuhormin sijainti ja korkeus on otettava sijoittelussa huomioon. Savuhormi ulotetaan yli asuinrakennuksen räystään alareunan (alle 8 m etäisyydellä olevasta rakennuksesta).

5.9 Aitaaminen, tukimuurit, pengertäminen ja luiskaaminen

Aidan ja tukimuurin materiaalin, muodon ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja sopeutua maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön sekä olla turvallinen. Alueen

rakentamistapaohjetta ja korttelisuunnitelmaa korkeuden, värin, materiaalin tai rakenteen osalta tulee noudattaa. Aita on sijoitettava kokonaan omalle maalle, ellei aidan sijoittamiselle tontin rajalle ole saatu naapurin suostumusta.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, rakentaa ja pitää kunnossa tontin ja rakennuspaikan haltija. Aita tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa omalta tontilta.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Pensasaita tulee istuttaa vähintään 0,8 metrin päähän tontin rajasta omalle puolelle, jottei se vaikeuta tien tai kadun pitoa tai aita vahingoitu tietä hoidettaessa. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Istutettavissa ja rakennettavissa aidoissa on huomioitava riittävät liittymänäkymät. Maanteiden osalta näkemävaatimukset määrittää liikenne- ja viestintäministeriön asetus näkemäalueista (65/2011). Aidan korkeus risteyksen näkemäalueella ei saa olla 0,8 metriä korkeampi kadun tasausviivasta mitattuna, ellei asemakaavasta tai rakennetusta ympäristöstä muuta johdu.



Katuliittymän näkemäalue

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.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin (1:3). Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin.

Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin omistajan ja haltijan suostumusta. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajaan kiinni, vaikka tämä ei olisi antanut suostumusta.

5.10 Piha-alue ja lumen varastointi

Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, mahdollisimman esteetön ja viihtyisä, eikä se aiheuta esteettistä tai muuta haittaa naapureille. Tontin tulee liittyä luontevasti ympäröivään maisemaan.

Tontille on varattava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Asemakaava-alueella oleskelualueen tulee liittyä viherpeitteisyyteen ja muodostaa rakennuspaikasta liikenneturvallinen sekä viihtyisä.

Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden, piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä. Piha-alueen muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin käyttäjien lisäksi rajanaapurit.

Pysäköintialueet tulee sopeuttaa ympäristöön jäsentämällä ne istutuksin ja varaamalla riittävä tila lumen varastointiin. Rakentamisessa tulee lisäksi ottaa huomioon, mitä hulevesien johtamisesta hulevesimääräyksissä sekä muualla tässä rakennusjärjestyksessä on määrätty.

Tosiasiallinen kasvualusta (rakennekerrokset) vaadittaville istutuksille tulee ottaa huomioon riittävän ajoissa rakennushankkeissa.

Lumien varastoinnille on varattava riittävästi tilaa. Pihalta aurattava lumi on voitava sijoittaa rakennuspaikalle niin, ettei siitä ole haittaa rakennuksille, naapureille eikä pelastustoiminnalle. Lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille. Tarvittaessa lumi on kuljetettava sille varatulle läjitysalueelle.

5.11 Piha-alueen puut ja muu kasvillisuus

Puita istutettaessa on huomioitava puiden koko niiden kasvaessa. Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

Tontin omistajan tai haltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa. Mikäli puu on ympäristölleen vaarallinen, tontin omistajan tai haltijan on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin. Puiden kunto voidaan tarpeen vaatiessa todeta kuntokartoituksella.

Ennen kuin puiden kaatamiseen ryhdytään asemakaava-alueella, on selvitettävä maisematyöluvan tarve. Maisematyöluvan tarve arvioidaan maisematyölausunnolla. Maisematyölausunnot ja –luvat käsitellään kaupunkiluvituksessa.

Rakentamisessa tulee huomioida viheralueiden säilyminen ja lisääminen. Ensisijaisesti pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen tai rakennuspaikan suunnitellun käytön kannalta välttämätöntä.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.

Asemakaava-alueilla asuintontin pinta-alasta tulee vähintään 20 % olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä pintamateriaalina. Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä 1 puu / 100 m^2 tai 5 pensasta / 100 m^2, kuitenkin vähintään niin, että 2 puuta / tontti. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.

Kasvillisuuden käytössä tulee ottaa huomioon vieraslajilaki 3 §. Lisätietoa vieraslajeista löytyy verkkosivuilta Vieraslajit.fi.

5.12 Rakennuspaikan ajoneuvoliittymä, liikennejärjestelyt ja pelastustie

Ajoneuvoliittymä

Tonttiliittymä on kadun reunasta tontin rajalle johtava kulkutie. Tonttiliittymän rakentamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja tai haltija Alueidenkäyttölain 88 §:n mukaisesti. Vastuu tonttiliittymän suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista on tontin omistajalla tai haltijalla.

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Erityisestä syystä voidaan sallia rakennettavaksi useampi ajoneuvoliittymä, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Yleiselle tielle rakennettavista liittymistä päättää valtion tienpitoviranomainen. Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Asuinalueiden tonttiliittymän leveys esitetään uusilla kaava-alueilla katu- tai korttelisuunnitelmassa ja maksimileveytenä on 6,0 m. Samoin aikaisemmin rakennettujen alueiden tullessa saneeraukseen on liittymän maksimileveytenä 6,0 m. Teollisuusalueiden tonttiliittymäleveydet tulee sopia kaupunkiluvituksen ja kaupunkisuunnittelun kanssa tapauskohtaisesti. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin (1:10).

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle maantielle johtavalle ajoneuvoliittymälle haetaan lupa tienpitoviranomaiselta, myös liittymän käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea lupa.

Liikennejärjestelyt

Tontin ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi. Tontille tai rakennukseen on sijoitettava kyltti, josta ilmenee pelastustien sijainti. Tämän lisäksi rakennuksen porrashuoneeseen on kiinnitettävä pelastustietä osoittava piirros.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä. Pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoneuvoja varten tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina ja esteettöminä.

5.13 Autopaikat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa autopaikkoja seuraavasti: omakotitalot 2 autopaikkaa / asunto, rivitalot ja paritalot 1,5 autopaikkaa / asunto, kerrostalot 1

autopaikka / asunto. Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi vieraspysäköintipaikka jokaista alkavaa 10 paikkaa kohden.

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen, moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa (30) paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

Paikat on sijoitettava niin, etteivät pysäköidyt ajoneuvot peitä näkyvyyttä liittymässä tai risteyksessä tai aiheuta muuten vaaraa. Rakentamisluvan mukaisia autopaikkoja ei saa ilman lupaa ottaa muuhun käyttöön eikä niitä saa luovuttaa toisen kiinteistön käyttöön niin, että asemakaavan tai rakennusluvan autopaikkamääriä koskevat määräykset eivät täyty.

Autopaikkojen osalta rakennusjärjestyksen säädöstä täydentämään voidaan laatia erillisiä alueellisia autopaikkamääräyksiä.

5.14 Polkupyöräpaikat

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

Asuinkerros- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka asuntojen kerrosalan (30 k-m^2) kohden. Vähintään 50 % paikoista tulee sijaita pihatasossa olevassa katetussa ja lukittavassa tilassa.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava myös tilaa erikoispyörille kuten sähköpyörille, aikuisten kolmipyörälle, kuormapyörille, pyörän peräkärryille, pyörätuoleille, rollaattoreille ja lastenvaunuille.

Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

5.15 Jätehuolto

Kiinteistön on liityttävä järjestettyyn jätteen kuljetukseen, siten kuin voimassa olevissa jätehuoltomääräyksissä on säädetty (RakL 127 §). Kiinteistön omistajan tai haltijan liittyminen kunnan järjestämään jätteenkuljetukseen tapahtuu ottamalla yhteyttä ja ilmoittamalla liittymisestä kunnalliselle jätelaitokselle.

Rakentamislupahakemuksessa 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, jätetilat, kompostorit, ja kompostit on sijoitettava siten, etteivät ne aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille ja naapureille, eivätkä ne saa rumentaa ympäristöä. Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia, kompostoreita tai komposteja ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle. Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden. Sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa mitä asiasta säädetään jätehuoltomääräyksissä.

5.16 Varastointitilat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty pientalotonteille on rakennettava ulkovarastointitiloja seuraavasti:

- omakoti- ja paritaloissa vähintään 4 m^2 / asunto
- rivitaloissa vähintään 2 m^2 / asuinhuoneisto

5.17 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Hulevedet ovat rakennetuilla alueilla muodostuvia sade- ja sulamisvesiä. Perustusten kuivatusvedet rinnastetaan hulevesiin ja niitä koskevat samat säännökset. (Alueidenkäyttölaki 103 j §)

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Kaupungin hulevesiverkoston vaikutusalueella kiinteistön hulevedet voi johtaa viivytyksen kautta kaupungin verkostoon. Hulevesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon.

Tontille on rakennettava hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä. Lähtökohta on, että vedet imeytetään kokonaan tai osittain omalla tontilla, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava tarvittaessa viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytys on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuina kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna. Hulevesiä ei tule johtaa maanteiden sivuojiin.

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

Maanalaisessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon, mitä rakennusjärjestyksen kohdassa 10.6 määrätään arkeologisen kulttuuriperinnön, muinaisjäännösten sekä muiden arkeologisten kohteiden osalta.

5.18 Vesihuolto

Kiinteistön tulee liittyä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella vesijohto- ja jätevesiverkostoon, ellei liittymisvelvollisuudesta ole myönnetty vapautusta.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella sijaitsevan kiinteistön jätevedet on johdettava ja käsiteltävä ympäristönsuojelulainsäädännön sekä Kokkolan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti ja suunnitelma jätevesien käsittelystä on esitettävä rakentamislupahakemuksen yhteydessä. Lisäksi on noudatettava, mitä säädetään vesihuoltolaissa (119/2001).

5.19 Maalämpöjärjestelmät

Maalämpökaivon rakentaminen edellyttää aina rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Maalämpökaivon ja muiden rakenteiden sijoittelussa on otettava huomioon lähellä olevat muut maalämpökaivot, talousvesikaivot, etäisyys rakennuksista ja tontin rajasta. Maalämpöjärjestelmien osalta tulee noudattaa, mitä asiasta on määrätty erillisessä ohjeessa (liite 3)

Maalämpökaivojen sijoittamisesta pohjavesialueille on määrätty Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä. Lisäksi maalämpökaivojen sijoittaminen sekä maalämmön keruupiirin toteuttaminen pohjavesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa.

Maalämpöputkistoissa käytetyn lämmönsiirtoaineen tulee olla ympäristölle ja pohjavedelle vaaratonta. Kivipölyn ja porauslietteen pääsy ympäristöön ja kunnallisteknisiin järjestelmiin tulee estää.

Maanalaisessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon, mitä rakennusjärjestyksen kohdassa 10.6 määrätään arkeologisen kulttuuriperinnön, muinaisjäännösten sekä muiden arkeologisten kohteiden osalta.

5.20 Lintuturvallinen rakentaminen

Rakennuskohteen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden kuten lasikaiteiden ja -seinien; koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuskohteen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne ohjaa lintuja törmäämään laseihin.

Lisäksi rakennustoiminnassa, rakentamisen valmistelussa kuten maansiirto ja puuston raivaus sekä rakennusten korjaus-, kunnostus- ja purkutöissä tulee huomioida lintujen pesinnän suoja. Lintujen pesintää suojaa luonnonsuojelulaki ja EU:n lintudirektiivi. Mikäli edellä mainittuja toimenpiteitä toteutetaan lintujen pesimäaikana (1.4.–31.7.) on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä varmistettava, ettei pesiä ole.

6 SUUNNITTELUTARVEALUEET

Alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla (liite 4).

Uuden rakennuspaikan muodostaminen suunnittelutarvealueelle ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä suoritettavalla alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelulla (sijoittamisen edellytykset) tai erillisellä sijoittamisluvalla, mikäli hakija niin haluaa. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa (Alueidenkäyttölaki 16 §).

Rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueelle on erikseen säädetty rakentamislaissa (RakL 45 § ja 46 §).

7 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET

7.1 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan määräykset ohjaavat rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella. Määräykset koskevat sekä rakentamisluvalla tapahtuvaa, että sijoittamis- tai poikkeamislupaan perustuvaa rakentamista.

Poikkeamisluvan tarpeellisuudesta päättää rakennusvalvontapäällikkö.

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty rakentamislaissa, tulee uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko olla pinta alaltaan vähintään 1000 m^2, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei ole sitä suurempaa pinta-alaa määrätty (RakL 45 §).

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

7.2 Rakentamisen määrä, pysyvä asuminen asemakaava-alueen ulkopuolella

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m^2. Tällaiseen asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Asuinrakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 m^2 ja aina vähintään 300 m^2. Ennen vuotta 1960 rakennettuja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.

Kun rakennuspaikalla säilytetään arvokas tai suojeluarvoja omaava rakennus, voidaan rakennuspaikkaa täydentää uudella rakennuksella tämän mitoituksen estämättä. Myös tässä tilanteessa tulee huomioida, että rakentamislain mukaan omistajalla on velvoite huolehtia vanhan rakennuksen kunnosta. Uudisrakennuksen tulee sopeutua nykyisiin rakennuksiin ja olemassa

olevaan rakennuspaikkaan. Täydennysrakentamisen osalta on kysyttävä museoviranomaisen lausunto.

Maatilan tuotantorakennuksen ja turkistarhan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ko. tuotantolaitoksen suojaetäisyydet sekä lisäksi maatilan kehittämisedellytykset, jossa huomioidaan mihin suuntaan maatilan tuotantorakennukset voivat laajentua. Vähimmäisetäisyydestä ja maatilan eläinyksikköjen soveltamisrajoista määrätään Valtioneuvoston asetus ilmoituksenvaraisista eläinsuojista (138/2019) 2§:ssä sekä asetuksen liitteessä 1.

Muuhun kuin asunto- tai maataloustarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan käyttötarkoitukseensa soveltuva ja pinta-alaltaan riittävä, kuitenkin vähintään yksi hehtaari. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 800 m^2.

7.3 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

Yli yhden hehtaarin asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa yksi pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus seuraavin ehdoin

- toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia ja
- rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisien tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön

Pienteollisuusrakennuksen rakennusoikeus (200) k-m^2.

7.4 Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella

Vapaa-ajan asumiseen tarkoitetulle ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevalle olemassa olevalle rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on (2).

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko tulee olla vähintään 1000 m^2.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla 210 m^2.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- vapaa-ajan asuinrakennus 120 k-m^2
- erillinen saunarakennus 30 k-m^2
- erilliset talousrakennukset yhteensä 60 k-m^2

7.5 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön. Huomioithan, että rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakentamista ohjaava lainsäädäntö.

7.6 Maatilarakentaminen

Rakentamisen määrä:
Maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa maatilaa palvelevia rakennuksia, joiden kokoa ei ole rajoitettu.

Asuinrakentaminen:
Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen tai kaksi yksiasuintoista asuinrakennusta talousrakennuksineen. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on (2). Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on yhteensä (500) k-m^2. Edellä mainitun lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen sallitaan rakentaa yksiasuntoinen ja korkeintaan kaksi kerroksinen asuinrakennus talousrakennuksineen.

Muu rakentaminen maatilalla:
Maatilalle sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa muualle kuin ranta-alueelle liitännäiselinkeinoihin liittyviä rakennuksia ehdolla, että maatila soveltuu tarkoitettuun toimintaan ja on rakentamiseen riittävän suuri.

Liitännäiselinkeinojen rakennusoikeudet:

- majoitus- ja matkailurakennukset 200 k-m2
- myymälärakennukset 200 k-m2
- pienyritysrakennukset 200 k-m^2

Majoitus- ja matkailurakennusten rakentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella edellyttää myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta.

Maatilan tuotantorakennuksen ja turkistarhan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ko. tuotantolaitoksen suojaetäisyydet sekä lisäksi maatilan kehittämisedellytykset, jossa huomioidaan mihin suuntaan maatilan tuotantorakennukset voivat laajentua.

7.7 Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

Yli kahden hehtaarin asuinrakennuspaikalle on mahdollista rakentaa hevostalli (2–3 hevosta tai ponia), kanalan, lampolan tai muun vastaavan eläinsuojan, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet. Lisäksi tulee ottaa huomioon Valtioneuvoston asetus hevosten hyvinvoinnista (321/2025). Useamman hevosen tai ponin ammattimaiseen tallitoimintaan liittyvästä rakentamisesta päätetään tapauskohtaisesti.

Eläinten pitoa, hoitoa, kohtelua ja käsittelyä säätelee laki eläinten hyvinvoinnista (693/2023) ja sen nojalla annetut asetukset. Eläinten pidosta ei saa aiheutua naapureille kohtuutonta hajuhaittaa, kärpäshaittaa, melua eikä muuta terveyshaittaa. Eläinten pitämisessä tulee noudattaa lisäksi ruokaviraston, terveydensuojelu- ja eläinsuojeluviranomaisen sekä Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään (50) metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkoti, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Vähimmäisetäisyyksien osalta tulee noudattaa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

7.8 Rakennusten, rakennuskohteiden ja rakennelmien sijoittuminen

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella määrätään rakentamislain 45 §:ssä.

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

Rakennuksen etäisyyden maantien lähimmän ajoradan keskiviivasta on oltava riittävä. Näille suoja alueille ei saa rakentaa ilman tienpitäjän lupaa. Rakennusten etäisyys yleisessä käytössä olevien maanteiden lähimmän ajoradan keskilinjasta on oltava vähintään 20 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu. Valta- ja kantateillä tien suoja-alue on 30 metriä. (Laki liikennejärjestelmä ja maantiestä 503/2005) Rakennusten etäisyys yksityistien ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään 12 metriä, ellei ole toisin mainittu. Yksityistien suoja-alueille ei saa rakentaa ilman tienpitäjän lupaa (yksityistielaki 560/2018).

Tarvittaessa tulee huomioida liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitetulle lentoesteluvalle.

Rakennukset, rakennelmat ja rakennuskohteet tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle sähköjohdoista. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä vähimmäisetäisyyksiä koskevat vaatimukset johtoverkon omistavalta yhtiöltä.

8 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

8.1 Rakennuskohteen sopeutuminen rantamaisemaan, etäisyys rantaviivasta ja rakennuskohteen korkeusasema

Ranta-alueella rakennusten ja rakennuskohteiden etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Vihervyöhyke säilytettävä luonnonmukaisena 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Purojen ja laskuojien läheisyyteen tulee lupaa edellyttävät rakennukset sijoittaa vähintään 10 metriä puron tai laskuojan reunasta. Rakennuskohteiden riittävällä etäisyydellä rantaviivasta varmistetaan, että rakentamisella ei ole haitallisia vaikutuksia vesistöjen maisemaan, kulttuuriympäristöön, luonnonympäristöön tai ympäristönsuojeluun.

Rakennuspaikkaan kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman lupaa. Lupaa ei kuitenkaan vaadita, jos toimenpiteiden vaikutuksia voidaan pitää vähäisinä.

Ranta-alueiden rakennushankkeissa on huomioitava mahdollinen vesirajassa -tai veden alla oleva rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö, sekä tarvittaessa pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Lupa- ja valvontavirasto arvioi hankkeen vesilainsäädännön mukaisen luvan tarpeellisuuden. Lupa- ja valvontavirastolle tulee tehdä vesilain (Vesilaki 587/2011, 2 luku 15 §) mukainen kirjallinen ilmoitus mm. vesialueen ruoppauksista, vesistön alituksista, ja maa-aineksen ottamisesta vesistön pohjasta. Muusta kuin vähäisestä ojituksesta tulee tehdä ojitusilmoitus vesilain 5 luvun 6 §:n mukaisesti.

Rantaviivaa muokatessa on selvitettävä myös maisematyöluvan tarve (RakL 53–54 §) Esimerkiksi läjitys saattaa edellyttää maisematyölupaa. Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.

Muodostettavan rakennuspaikan rannan suuntainen leveys tulee olla vähintään 40 metriä ja rakennusten rannan suuntaiset etäisyydet toisistaan enintään 40 metriä.

Rakennettaessa ranta alueelle saatetaan edellyttää myönteistä poikkeamispäätöstä ennen rakentamisluvan käsittelyä. Poikkeamisluvan tarpeellisuudesta päättää rakennusvalvontapäällikkö.

Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia tai himmeiksi pintakäsiteltyjä. Suuria yhtenäisiä lasipintoja tulee välttää.

Ranta-alueella rakentaminen on sijoitettava vaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava.

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

Lausuntoa alimmasta rakentamiskorkeudesta vesistöjen läheisyyteen (järvet ja joet) voi pyytää Lounais-Suomen elinvoimakeskuksesta.

8.2 Pysyvän asumisen rakennuspaikat ranta-alueella

Rakennettaessa vesistön ranta-alueelle pysyvään asumiskäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m^2. Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko tulee olla vähintään 2000 m^2.

Asuinrakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 m^2 ja aina vähintään 300 m^2.

Mikäli kaava, ympäristön ja maiseman vaalimisen asettamat lähtökohdat tai rakennuspaikan muoto eivät muuta edellytä, tulee rakentamislupaa edellyttävän saunarakennuksen etäisyyden olla vähintään 10 metriä ja muiden rakentamislupaa edellyttävien rakennusten etäisyys 30 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Asuinrakennukseen saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 30 % asuinrakennuksen kerrosalasta. Kuitenkin em. prosenttiosuuden estämättä aina vähintään yhden julkisivun leveydeltä ja 2,4 metrin syvyydeltä.

Rakentamislupaa edellyttävään saunarakennukseen saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta. Kuitenkin em. prosenttiosuuden estämättä aina vähintään yhden julkisivun leveydeltä ja 1,8 metrin syvyydeltä.

Lisäksi tulee ottaa huomioon, mitä rakennusjärjestyksen kohdassa 10.6 määrätään.

8.3 Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikat ranta-alueella

Rakennuspaikan vähimmäiskoko tulee olla vähintään 2000 m^2.

Loma-asumiseen tarkoitetulle rantarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen vapaa-ajanasuinrakennuksen talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on (1-1 1/2).

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla korkeintaan 210 m^2.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- vapaa-ajan asuinrakennus 120 k-m^2
- erillinen saunarakennus 30 k-m^2
- erilliset talousrakennukset yhteensä 60 k-m^2

Mikäli kaava, ympäristön ja maiseman vaalimisen asettamat lähtökohdat tai rakennuspaikan muoto eivät muuta edellytä, tulee rakentamislupaa vaativan saunarakennuksen etäisyyden olla vähintään 10 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Muiden rakentamislupaa edellyttävien rakennusten etäisyyden tulee olla vähintään 30 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

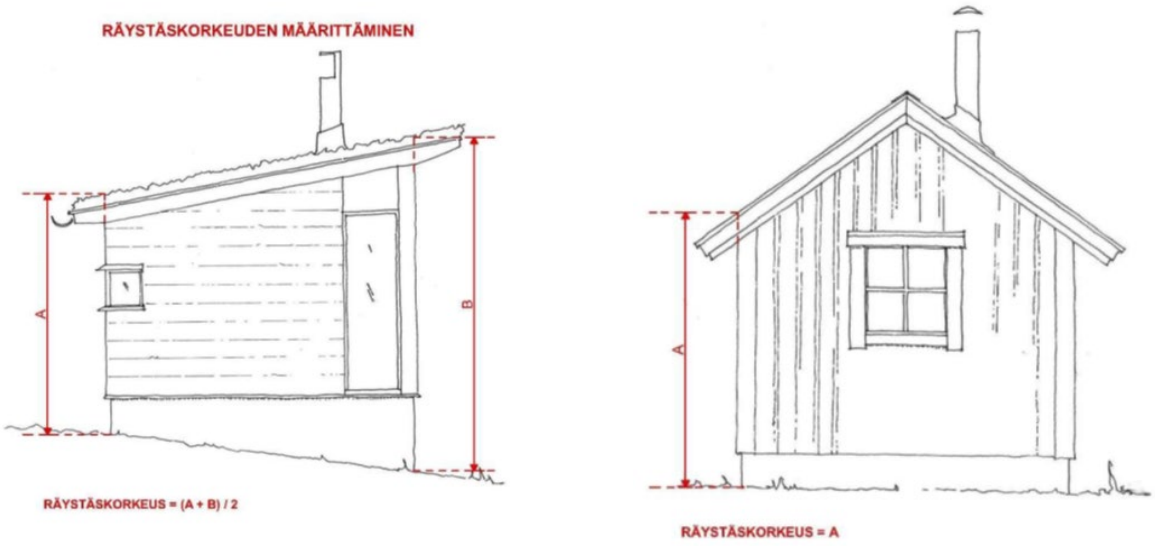
Lomarakennukseen saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 30 % lomarakennuksen kerrosalasta. Kuitenkin em. prosenttiosuuden estämättä aina vähintään yhden julkisivun leveydeltä ja 2,4 metrin syvyydeltä.

Rakentamislupaa edellyttävään saunarakennukseen saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta. Kuitenkin em. prosenttiosuuden estämättä aina vähintään yhden julkisivun leveydeltä ja 1,8 metrin syvyydeltä.

Rakentamislupaa edellyttävän saunarakennuksen ullakolla ei saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa. Saunarakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Lapekatollisessa rakennuksessa korkeus määritellään keskikorkeutena.

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

Lisäksi tulee ottaa huomioon, mitä rakennusjärjestyksen kohdassa 10.6 määrätään.



8.4 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosalueet

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä liitekartassa esitetyillä alueilla (liite 5).

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen (RakL 18 §) voi muuttaa pysyväksi asuinrakennukseksi suoraan rakentamisluvalla Norpanjärvellä ja Klapurinjärvellä, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät:

- Rakennuspaikan pitää olla vähintään 2000 m^2
- Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristösuojelumääräysten ehdot
- Rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvolle ympärivuotisesti soveltuva tieyhteys

- Rakennuksen tulee täyttää rakentamislain sekä sen nojalla laadittujen määräyksen mukaiset vaatimukset asuinrakennukselle.

8.5 Pienet saaret

Merialueella pinta-alaltaan alle 1500 m^2:n suuruisilla saarilla olemassa olevia rakennuksia saa ylläpitää ja korvata uusilla rakennuksilla, mikäli rakennusten käyttötarkoitus ei muutu ja kerrosala on yhteensä enintään 40 m^2. Määräys koskee rantayleiskaava-alueilla maa- ja metsätalousalueeksi merkittyjä - tai kaavattomilla alueilla sijaitsevia pieniä saaria. Korvaavan rakentamisen ollessa kyseessä, rakennusten sijoittuminen ja soveltuvuus rakennuspaikalle harkitaan tapauskohtaisesti. Lisäksi hanke voi vaatia poikkeamisluvan.

Lomarakennukseen saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 30 % lomarakennuksen kerrosalasta. Kuitenkin em. prosenttiosuuden estämättä aina vähintään yhden julkisivun pituudelta ja 2,4 metrin leveydeltä.

Rakentamislupaa edellyttävään saunarakennukseen saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta. Kuitenkin em. prosenttiosuuden estämättä aina vähintään yhden julkisivun pituudelta ja 1,8 metrin leveydeltä.

Ullavanjärven yleiskaava-alueella Ullavanjärvessä sijaitsevissa saarissa ainoastaan olemassa olevien rakennusten ylläpito ja pienimuotoinen korjaaminen on sallittu. Tämä määräys koskee saaria, joihin ei ole Ullavanjärven yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

9 YLEISET ALUEET JA JULKINEN KAUPUNKITILA

9.1 Julkisen kaupunkitilan määritelmä

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka asemakaavassa on määritelty liikenne-, katuaukio-, katu-, tori-, puisto- tai virkistysalueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

9.2 Puistot ja muut virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden julkisivupintojen, puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden sekä

hulevesien hallintajärjestelmien on sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

9.3 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan.

Julkisen kaupunkitilan laiturien tulee soveltua eri väestöryhmille.

9.4 Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet, rakennelmat ja laitteet

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennuskohteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta.

Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koon, rakenteen ja ulkoasun on oltava kaupunkikuvaan sopivia sekä turvallisia. Ne eivät saa estää liikkumista ja toimimista.

9.5 Julkisen kaupunkitilan mainos- tai muut laitteet

Katu-, tori- tai muulle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta, erityisryhmien liikkumista (esim. luiskat, ohjaavat urat) tai haittaavat muutoin kadun käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa tai ovat kaupunkikuvallisesti sopimattomia (liite 6).

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.

9.6 Julkisen kaupunkitilan valaistus

Julkisen kaupunkitilan valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueella liikkuvia tai naapurialueita. Valaisinten on sovelluttava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

10 RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

10.1 Pilaantuneet maat rakentamisessa ja haitalliset yhdisteet

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Tehty selvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä saastuneisuuden takia, tulee liittää hakemuksen asiakirjoihin.

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava ja puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava PIMA-ilmoitus Lupa- ja valvontavirastolle.

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon, arseeni, haittametallit) on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi ja joilla huolehditaan siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

10.2 Happamat sulfaattimaat

Rakentamistoimet happamilla sulfaattimaa-alueilla voivat aiheuttaa maaperän happamoitumista ja happaman metallipitoisen valunnan muodostumista sekä rakenteiden korroosiota, mikäli asiaa ei tunnisteta ja oteta huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa erilaisten hallintakeinojen muodossa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava siitä, että happamien sulfaattimaiden haittavaikutukset minimoidaan rakentamisessa. Pohja- ja pintavesien pilaantumisen estämiseen on kiinnitettävä erityistä huomioita silloin, kun rakennetaan, rakennuspaikkaa kuivatetaan tai perustuksia vahvistetaan paaluttamalla sellaisilla alueilla, joilla todetaan happamia sulfaattimaita. Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee tarvittaessa liittää selvitys happamista sulfaattimaista sekä listaus toimenpiteistä, joihin rakennushankkeessa on tarpeen ryhtyä. Lisätietoa happamista sulfaattimaista löytyy Ympäristöministeriön oppaasta ”Happamien sulfaattimaiden ympäristöministeriön opas rakennushankkeisiin” (2022).

10.3 Melun ja tärinän huomioiminen

Rakennuksen etäisyyden valtateistä sekä junaradasta 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).

Radan läheisyyteen rakennettaessa on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun-, runkomelun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn. Tarvittavat melun- ja tärinäntorjuntarakenteet on tehtävä tontille rakentavan tahon toimesta ja kustannuksella. (Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja tärinäntorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa) Rakennettaessa radan läheisyyteen tulee myös huomioida ratalain mukaiset vaatimukset (37 § - 42a §).

Melun ja tärinä tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun ja tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden. Melua ja tärinää aiheutuu mm. lento- ja liikennemelusta (kadut, maantiet, rautatiet).

Rakennuskohteen suunnittelussa tulee huomioida, että asuin- ja työtilojen sijoittelussa huomioidaan melulähteen suunta, ulkovaipan tulee ääneneristävyydeltään olla sellainen, että voimassa olevat melun ohjearvot eivät ylity sekä ulko-oleskelupiha on melulta suojattu.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin ja tarvittaessa huomioida rakenteiden suunnittelussa siten, että runko- ja lattiarakenteissa ei pääse syntymään tärinäherätteen resonointia tai maaperäistä runkoääntä.

Vilkkaasti liikennöityjen tie- katu- ja ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa osoittaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

10.4 Rakentaminen pohjavesialueilla

Pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot sekä niihin liittyvät tekniset laitteet tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altailla. Lisäksi tulee noudattaa, mitä on määrätty Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

Pohjavesialueilla rakennettaessa on hulevesien johtamisesta esitettävä erillinen suunnitelma. Lisäksi rakennushankkeista tulee tarvittaessa pyytää valtion ympäristöviranomaisen lausunto.

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä.

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita kivennäismaa-aineksia.

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakentaminen pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa, jotka on liitettävä rakentamisluvan hakemusasiakirjoihin. Suunnittelun yhteydessä on myös selvitettävä tarve valtion ympäristöviranomaisen vesilupaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava suunnitelman ja ohjelman asianmukaisesta toteuttamisesta ja rakennustyön valvonnasta.

Maalämpökaivojen sijoittamisesta pohjavesialueelle on määrätty Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

10.5 Puisten perustusrakenteiden huomioiminen rakentamisessa

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, ei rakentamisella saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja, eikä estää pohjavesien virtausmahdollisuutta.

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

Rakennustyön aikana pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaan pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia suunnitelman ja ohjelman asianmukaisesta toteuttamisesta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä hankkeen ympäristössä mahdollisesti sijaitsevat puuperustuksilla olevat rakennukset alentaessaan pohjaveden pintaa lyhytaikaisestikin.

10.6 Suojellut, merkittävät ja arvokkaat kulttuuriympäristön rakennuskohteet

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita (liite 7):

- museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)
- valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK)
- arkeologinen kulttuuriperintö, muinaisjäännökset sekä muut arkeologiset kohteet
- rakennusperintölailla suojellut kohteet
- kirkkolaissa (652/2023) suojellut kohteet
- rautatiesopimuksella suojellut kohteet 1998
- asetuksella suojellut kohteet (480/1985)
- kohde, jonka museoviranomainen on inventoinnin yhteydessä todennut kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi
- maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
- kansallinen kaupunkipuisto
- kaupungin eri osa-alueiden arvokkaita ominaispiirteitä ovat mm. vanhat kaupunginosat, kyläalueet, talonpoikaistyyliset ja muut arvokkaat pihapiirit, kiviaidat, avoimet peltomaisemat ja merenranta-alueet.

Erityisalueiden yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden osalta on otettava huomioon, mitä rakentamislaissa ja kaavassa on säädetty rakennuksen soveltuvuudesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

Alueellisen vastuumuseon ja Museoviraston kesken sovittu työn- ja vastuujaosta säädetään Museolaissa 314/2019.

Rakentamislupa tarvitaan korjaus- tai muutostyöhön, jolla muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle.

Suojelun kohdentuminen arvokkaissa rakennuskohteissa

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan esimerkiksi rakennuskohteen julkisivun, katon, terassin, parvekkeen, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan esimerkiksi sisäkaton, väliovien, portaiden, seinien, lattian, listojen, helojen, tulisijan ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

Eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Rakentaminen tulee suunnitella siten, että kunnan osa-alueiden arvokkaat ominaispiirteet säilytetään. Erityisesti on kiinnitettävä huomioita siihen, ettei tyyliltään, materiaaliltaan ja väritykseltään sopimattomalla rakentamisella turmella alueelle tyypillisiä ominaispiirteitä. Tämä on huomioitava myös korjausrakentamisessa. Ominaispiirteiltään arvokkaissa kohteissa tulee huomioida säilyttävän korjaamisen sekä restauroinnin periaatteet.

Arkeologinen kulttuuriperintö, muinaisjäännökset sekä muut arkeologiset kohteet

Rakennettaessa kaava-alueella tai sen ulkopuolella on rakennetun kulttuuriympäristön lisäksi aina huomioitava arkeologinen kulttuuriperintö, eli rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä mahdollisesti sijaitsevat muinaismuistolain nojalla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset, sekä muut arkeologiset kohteet. Mikäli rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsee rakennetun kulttuuriympäristön tai

arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, on hankittava museoviranomaisen lausunto rakentamisen edellytyksien selvittämistä varten. (Muinaismuistolaki 295/1963) Ajantasainen tieto muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston ylläpitämästä rekisteristä www.kyppi.fi. Ajantasaisia tietoaineistoja löytyy osoitteista: https://kartta.museoverkko.fi/ ja https://kartta.paikkatietoikkuna.fi

Suunniteltaessa rakentamista tai muuttuvan maankäytön hankkeita, tulee jo suunnitteluvaiheessa selvittää, onko suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä arkeologista kulttuuriperintöä tai siihen liittyvää potentiaalia.

Jos sellaisellakin alueella, josta ei ole tiedossa arkeologista kulttuuriperintöä, havaitaan rakentamisen yhteydessä merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt muinaismuistolain 14 §:n mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta alueelliselle vastuumuseolle.

11 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

11.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät aiheuta kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle.

Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla on otettava erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, joka on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

11.2. Säilytettävä puusto

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat sekä säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi. (liite 8)

11.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Rakennusmateriaalit ja -tarvikkeet on suojattava kastumiselta ja pidettävä kuivana kuljetuksen ja työmaavarastoinnin aikana.

11.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

Hulevesijärjestelmät tulee rakentaa mahdollisuuksien mukaan työmaan alkuvaiheessa. Työmaalta ei saa johtaa vesistöön, hulevesiviemäriin tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa, mitä asiasta säädetään hulevesimääräyksissä.

Haitallista melua ympäristöön aiheuttavaa rakentamista ei tule suorittaa yöaikaan (klo 22-07) tiiviisti asutetulla alueella muutoin kuin tilapäisesti ja lyhytaikaisesti. Lyhytaikaisestakin melua aiheuttavasta työvaiheesta tulee tiedottaa lähialueen asukkaille ja muille häiriintyville kohteille etukäteen, erityisesti jos se ajoittuu yöaikaan.

11.5 Työmaan jätehuolto

Työmaalla tulee olla sen kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen.

Rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että rakennusjätteen talteenotto ja hyödyntäminen voidaan järjestää asianmukaisesti. Työmaan jätteiden lajittelussa ja muussa jätehuollossa on noudatettava Pohjanmaan jätelautakunnan jätehuoltomääräyksiä sekä jäteasetuksen säädöksiä.

11.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

Työn valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

11.7 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen ja katualuelupa

Kaupungin hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella kaivamiseen sekä johtojen, rakennelmien ja laitteiden sijoittamiseen on haettava sijoitus- ja kaivulupa. Lupahakemukseen on liitettävä

tarvittavat tiedot työn suorittamisesta, työmaa-alueen merkitsemisestä ja aitaamisesta, työn toteutusajankohdasta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Sijoitus- ja kaivulupia käsiteltäessä on selvitettävä hyvissä ajoin, koskeeko toimenpide arkeologista kulttuuriperintöä ja näin ollessa pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

12 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

12.1 Määräyksistä poikkeaminen

Poikkeuksia tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä voi myöntää hallintosäännössä määrätty viranomainen ja vähäisiä poikkeuksia rakennusluvan myöntävä viranomainen siinä järjestyksessä kuin Rakentamislaissa asiasta on säädetty. Ennen asian ratkaisemista on hankittava tarvittavat lausunnot.

12.2 Rakennusjärjestyksen liitteet

- Liite 1 Muuntamoiden suunnitteluohje
- Liite 2 Aurinkopaneelien asentaminen
- Liite 3 Maalämpöjärjestelmän rakentamisen ohjeet
- Liite 4 Suunnittelutarvealueet
- Liite 5 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosalueet
- Liite 6 Ohje tilapäisten opasteiden ja mainosten asettamisesta katu- tai muulle yleiselle alueelle
- Liite 7 Arvokkaat kulttuuriympäristöt ja kohteet
- Liite 8 Puiden suojaaminen kaivuu- ja rakentamistöissä

12.3 Rakennusjärjestyksen täydentäminen

Rakennusjärjestyksen kehittäminen ja muokkaaminen ei edellytä kunnan rakennusjärjestyksen uusimista kokonaisuudessaan. Muutoksenhakuviranomainen voi tehdä rakennusjärjestykseen oikaisunluonteisia korjauksia. Kokkolan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tarvittaessa täydentää ja tarkistaa liitekarttoja ja -asiakirjoja.

12.4 Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan x.x.2026

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa ollut Kokkolan kaupungin rakennusjärjestys, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 1.7.2020.