



RAKENNUSJÄRJESTYS

(Hyväksytty valtuustossa 25.9.2017)

SISÄLLYSLUETTELO

I YLEISTÄ

- 1 § Tavoite
- 2 § Soveltamisala
- 3 § Rakennusvalvontaviranomainen
- 4 § Rakentamistapaohjeet

II LUPAJÄRJESTELMÄT

- 5 § Rakentamisen luvat
- 6 § Talousrakennusten luvan-/ilmoituksenvaraisuus
- 7 § Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus
- 8 § Korjaus- ja muutostyöt
- 9 § Ilmoitusmenettely

III RAKENTAMINEN YLEENSÄ

- 10 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön
- 11 § Rakennuksen korkeusasema
- 12 § Tontin rajan ylittäminen
- 13 § Asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan ylittäminen
- 14 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit yleisillä alueilla
- 15 § Tontin ja rakennuksen osoitmerkintä
- 16 § Tontin, rakennuspaikan ja rakennuksen valaistus sekä rakennusten nimeäminen

IV RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

- 17 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset
- 18 § Rakentamisen määrä
- 19 § Rakentaminen kellariin ja ullakolle
- 20 § Rakennuksen etäisyys naapurista ja yleisestä ja yksityisestä tiestä
- 21 § Hevosten pito

V RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

- 22 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella
- 23 § Rakentamisen määrä ranta-alueella
- 24 § Jätevesien johtaminen ranta-alueella

VI PIHAMAAN RAKENTAMINEN

- 25 § Pihamaan rakentaminen
- 26 § Pihamaan korkeusasema
- 27 § Tontin luiskaaminen katu- tai muulle yleiselle alueelle
- 28 § Tukimuurit ja pengerrykset
- 29 § Hulevesien johtaminen ja lumen varastointi
- 30 § Tontin liikennejärjestelyt ja ajoneuvoliittymä
- 31 § Aidat ja istutukset
- 32 § Pihamaan vajat, rakennelmat ja laitteet
- 33 § Veneiden ja ajoneuvojen säilytys pihalla

VII RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

- 34 § Maanrakennustyöt pohjavesialueilla
- 35 § Rakentaminen pohjavesialueilla
- 36 § Pohjaveden pinnan huomioon ottaminen rakentamisessa
- 37 § Pilaantuneet maat ja maaperän radonpitoisuus

VIII RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

- 38 § Vesihuolto
- 39 § Jätehuolto
- 40 § Rakennuksen energiahuolto

IX TYÖMAAJÄRJESTELYT

- 41 § Rakennushankkeesta tiedottaminen
- 42 § Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla
- 43 § Katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen sekä johtojen yms. sijoittaminen
- 44 § Työmaamelu
- 45 § Työmaan jätehuolto, purkaminen ja siistiminen

X RAKENNUKSEN ELINKAARI

- 46 § Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat
- 47 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen
- 48 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

XI JULKINEN ULKOTILA JA ESTEETTÖMYYS

- 49 § Julkisen ulkotilan ja esteettömyyden määritelmä
- 50 § Suunnittelun ja rakentamisen kaupunkikuvallinen ohjaus
- 51 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet
- 52 § Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet
- 53 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet
- 54 § Tapahtumien järjestäminen

XII RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

- 55 § Rakennetun ympäristön hoito
- 56 § Julkisen ulkotilan kunnossapito ja hoito
- 57 § Rakennetun ympäristön valvonta

XIII ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

- 58 § Rakennusjärjestyksen valvonta
- 59 § Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen määräyksistä
- 60 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen
- 61 § Rakennusjärjestyksen liite
- 62 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

LIITE Pohjavesialuekartta

I YLEISTÄ

1 §

Tavoite

Kotkan kaupungin rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä.

Rakennusjärjestyksen tavoitteena on mahdollistaa Kotkan kaupungin omaleimaisuuden ja monimuotoisuuden säilyttäminen ja pyrkiä luomaan turvallinen, terveellinen, viihtyisä ja sosiaalisesti toimiva elin- ja toimintaympäristö ottaen huomioon eri väestöryhmien tarpeet.

Tavoitteena on ohjata alueiden käyttöä ja rakentamista myös siten, että edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväälle kehitykselle asetettavia tavoitteita.

2 §

Soveltamisala

Kotkan kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä maankäyttö- ja rakennuslain ja –asetuksen sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säädösten lisäksi, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, ranta-asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa tai sen tilalle tullessa säädöksessä toisin määrätä.

3 §

Rakennusvalvontaviranomainen

Kotkan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena on kulloinkin hallintosäännössä määrätty lautakunta tai sen jaosto, jonka alaisena toimii rakennusvalvonta. Toimi- ja päätösvallan siirtämistä määrätään hallintosäännössä.

4 §

Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kulloinkin hallintosäännössä määrätty lautakunta voi antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista. Rakentamistapaohjeet voidaan antaa myös asemakaavaan liittyvinä kaavan laatimisen yhteydessä.

II LUPAJÄRJESTELMÄT

5 §

Rakentamisen luvat

Maankäyttö- ja rakennuslain rakentamisen lupatyypit ovat rakennuslupa, toimenpidelupa, ilmoitusmenettely, rakennuksen purkamislupa ja maisematyölupa.

6 §

Talusrakennusten luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Lupamenettelyn asemasta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön tulisijattoman talusrakennuksen osalta sovelletaan seuraavia määräyksiä:

Asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan enintään 20 m²:n suuruisen talusrakennuksen rakentamiseen kirjallista ilmoitusmenettelyä.

Mikäli rakennus aiotaan sijoittaa poiketen tämän rakennusjärjestyksen 20 §:n määräämästä vähimmäisetäisyydestä, tarvitaan rakennuslupa.

Suunnittelutarvealueella tai rantavyöhykkeellä sijaitsevilla vanhoilla alle 1000 m²:n rakennuspaikoilla sekä asemakaava-alueella talousrakennukselle on haettava rakennuslupa.

Saunarakennukset, tulisijalliset rakennukset sekä kaksi- tai useampikerroksiset rakennukset ovat aina rakennusluvan varaisia.

7 §

Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126, 126a ja 129 §:ien nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta ja ilmoitusmenettelyn soveltamisesta Kotkan kaupungin eri osa-alueilla seuraavasti:

TO = toimenpidelupa haettava

IL = rakentamisolmoitus tehtävä

- = toimenpide ei edellytä lupaa eikä ilmoitusta

Toimenpide (MRL 126a §)	Asemakaava-alueella	Asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolella	Rantavyöhykkeellä
1. Rakennelma			
Erillinen kevytrakenteinen, eristämätön vaja tai katos, näiden yhdistelmä tai muu vastaava rakennelma, esim. grillikatos, huvimaja, leikkimökki, tms. ≤15 m ² Katoksessa >30 % ulkoseinien pinta-alasta on avointa.	-	-	-
Erillinen kevytrakenteinen, eristämätön vaja tai katos, näiden yhdistelmä tai muu vastaava rakennelma >15 m ² ≤ 20 m ² . Katos yli 20 m ² . Vaja yli 20 m ² edellyttää rakennuslupaa.	TO TO	IL TO	IL TO
Rakennukseen liittyvä katos ≤ 15 m ² Katukuvaan vaikuttava, rakennukseen liittyvä katos ≤ 15 m ²	- IL	- IL	- -
Rakennukseen liittyvä katos > 15 m ² ≤ 20 m ²	IL	IL	IL
Rakennukseen liittyvä katos > 20 m ²	TO	TO	TO
Autokatos	TO	TO	TO
Jätteenhäilytystila	TO	-	-
Muuntamo	TO	TO	TO
Kuivakäymälä, yleensä siirtolapuutarha-alueet	TO -	-	-
Esiintymislava	TO	TO	TO
Muu vastaava rakennelma	TO	TO	TO
2. Yleisörakennelma			
Urheilupaikka, Kokoontumispaikka, Asuntovaunualue tai vastaava, Katsomo, Yleisöteltta tai vastaava (yli 2 viikon ajaksi)	TO	TO	TO
3. Liikuteltava laite			
Asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	TO	TO	TO
4. Erillislaitte			
Valaisinpylväs, masto, piippu, antenni tai vastaava, kokonaiskorkeus > 15 m	IL	IL	IL
Varastointisäiliö > 50 m ³	TO	TO	TO

Toimenpide (MRL 126a §)	Asemakaava-alueella	Asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolella	Rantavyöhykkeellä
Tuulivoimala, kokonaiskorkeus ≤ 30 m Kokonaiskorkeus yli 30 m edellyttää rakennuslupaa.	TO	TO	TO
Lautasantenni halkaisija yli 1,2 m	IL	-	-
5. Vesirajalaite			
Suurehko laituri > 30 m ² tai pituus rannasta > 15 m	TO	-	TO
Muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	TO	-	TO
6. Säilytys- ja varastointialue			
Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen verrattava alue	TO	TO	TO
7. Julkisivutoimenpide			
Kattomuodon muutos	TO	TO	TO
Julkisivuverhouksen tai katteen materiaalin muutos	IL	IL	IL
Julkisivuverhouksen tai katteen värityksen olennainen muutos	IL	-	-
Katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	IL	-	-
Ikkunajaon muuttaminen	IL	-	-
Parvekelasitus	TO	-	-
Ilmalämpöpumppu, lauhdutin tms. tekninen laite tai IV-kanava katujulkisivussa	IL	-	-
Mikäli yllä mainitut toimenpiteet kohdistuvat suojeltuun rakennukseen	TO	TO	TO
8. Mainostoimenpide			
Muun kuin maantielaisissa tarkoitetun mainoksen tai ilmoituksen, yli 0,5 m ² valomainoksen asettaminen ulkosalle tai rakennuksen julkisivuun mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa	IL	-	IL
Rakennuksen 1. kerroksen huoneiston korkeintaan 400 mm korkean irtokirjainvalomainoslaitteen asentaminen välittömästi huoneiston ikkunan yläpuolelle tai olemassa olevan valomainoksen korvaaminen uudella samanlaisella valomainoksella	-	-	-
9. Aitaaminen			
Katuun rajoittuva tai katunäkymään vaikuttava kiinteä aita tai yli 50 cm korkea reunusmuuri	IL	-	-
Aidat, korkeus yli 1,5 m maasta	TO	IL	IL
10. Kaupunkikuvajärjestely			
Muut kaupunki- ja ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	TO	TO	TO
11. Huoneistojärjestely			
Asuinhuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen	TO	TO	TO

Toimenpide (MRL 126a §)	Asemakaava-alueella	Asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolella	Rantavyöhykkeellä
12. Maalämpö			
Maalämmön hyödyntämiseen tarkoitettun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä	TO	TO	TO
13. Muut toimenpiteet			
Jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	TO	TO	TO
Hulevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	TO	-	-
Olemassa olevaan enintään 2-asuntoiseen rakennukseen rakennettava tulisija ja savuhormi	IL	IL	IL
Olemassa olevaan enintään 2-asuntoiseen rakennukseen rakennettava uusi märkätila tai märkätilan laajennus	IL	IL	IL
Olemassa olevaan enintään 2-asuntoiseen rakennukseen tehtävä kantavan rakenteen muutos	IL	IL	IL

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan sitä vesistöön rajoittuvaa aluetta, johon katsotaan rantarakentamista koskevien rajoitusten ulottuvan. Kyseessä on n. 100 - 200 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta ulottuva alue. Vyöhykkeen leveyteen vaikuttavat myös maaston muoto ja kasvillisuus.

Siirtolapuutarha-alueilla saa rakentaa erillisiä kevyitä, yksinkertaisia eristämättömiä vajoja tai katoksia kokonaispinta-alaltaan yhteensä enintään 6 m².

Aurinkokeräinten ja -paneelien rakennukseen asentamisen luvanvaraisuus tulee tapauskohtaisesti selvittää rakennusvalvonnasta.

Sellaiset pihamaan rakennelmat ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa. Em. rakennelmia saa rakennuspaikalle rakentaa rakennettuun ympäristöön sopivan ja rakennuspaikan kokoon nähden kohtuullisen määrän.

Vesialueelle tai vesirajaan rakennettaessa tai ruopattaessa on otettava huomioon mitä vesilaissa on hankkeiden luvanvaraisuudesta määrätty.

Toimenpideluvan sijasta rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakennusluvan hakemista.

8 §

Korjaus- ja muutostyöt

Korjauksille ja muutoksille on haettava rakennuslupa, jos työllä voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen ja terveydellisiin oloihin.

Linjasaneeraus sekä käyttövesijohtojen ja viemäriputkien pinnoitus on luvanvarainen toimenpide jolle on haettava rakennuslupa. Enintään kaksiasuntoisissa rakennuksissa on toimenpiteen luvanvaraisuus varmistettava rakennusvalvonnasta.

Terveyshaitan poistamiseksi tehtävän, suunnittelua edellyttävän korjaustyön luvanvaraisuus on tapauskohtaisesti varmistettava rakennusvalvonnasta.

Mikäli muutostöiden yhteydessä rakennukseen tulee lisää kerrosalaa tai märkätilojen rakentamisen yhteydessä liitytään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkoston, on aina haettava rakennuslupa.

9 §

Ilmoitusmenettely

Rakentamisilmoitus on kirjallinen ja siihen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen sijainnista, laajuudesta ja laadusta sekä tarvittaessa naapurin kuuleminen.

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen.

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

III RAKENTAMINEN YLEENSÄ

10 §

Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja korjausrakentamisen tulee sopeutua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, valaistuksen, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla tai tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopuuhainen kokonaisuus.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen koko elinkaari sekä sen tyyllisesti ja rakenteellisesti merkittävät kerrostumat, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen tai heikentää rakennuksen rakennushistoriallista arvoa. Korjaustoimenpiteiden yhteydessä on pyrittävä palautamaan rakennuksen alkuperäinen ulkoasu.

Rakentamisessa on huomioitava sopeutuminen rakennusperinteeseen ja kokonaisuusmakuun sekä mahdollisuuksien mukaan on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säilytettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, puuryhmiä tai muita vastaavia luontokohteita, ellei toimenpide sitä perustelluista syistä vaadi.

11 §

Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kunnallistekniikkaan. Rakennuksen perustamissyvyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää kartat, jotka osoittavat rakennuspaikan ja tontin ympäröivän alueen ja katujen olemassa olevat ja suunnitellut korkeussuhteet sekä kunnallistekniikan johtojen sijainnin.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää lupahakijalta, että rakennuspaikan tai tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään lupahakemusta käsiteltäessä rakennuspaikalle tai tontille.

12 §

Tontin rajan ylittäminen

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

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja tätä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1 metriä,
- 2) katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,2 metriä ja
- 3) sisäänkäyntikatokset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat 1,2 metriä rajan yli.

Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa kadun käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä johtoverkostolle. Kadun pinnan ja rakennusosan alapinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän kohdalla sekä vähintään 4,6 metriä ajoradan kohdalla ja 0,5 metrin leveydeltä sen ulkopuolella.

Mitä tontin ylittämisestä katualueelle tai yleiselle alueelle on yllä todettu, ei sovelleta maantien liikennealueen osalta.

13 §

Asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan ylittäminen

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

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella,
- 2) katokset, räystäät, parvekkeet, avokuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat 1,8 metriä ja
- 3) ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset laitteet, luiskat ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan. Ylityksestä ei saa aiheutua vähäistä suurempaa haittaa ympäristölle tai tontin naapureille ja sen tulee sopeutua kaupunkikuvaan.

14 §

Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit

Myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- tai ovimarkiisia, terassin aurinko- ja sadesuojaa tai muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

- 1) rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1 metrin tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän kohdalla ja 4,6 metriä ajoradan kohdalla ja 0,5 metrin leveydeltä sen ulkopuolella,
- 2) laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä eikä olla häiritsevä,
- 3) laitteen muodon ja rakenteen on ulkoasultaan sopeuduttava muihin läheisiin mainoslaitteisiin, rakennukseen ja ympäristöön ja
- 4) laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Milloin ikkuna- tai ovimarkiisi taikka terassin aurinko- tai sadesuoja on helposti nostettava, markiisi saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Markiisin alimman kohdan ja maanpinnan välillä on oltava vähintään 2,5 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän kohdalla ja 4,6 metriä ajoradan kohdalla ja 0,5 m:n leveydeltä sen ulkopuolella.

Irralliset mainoslaitteet on asetettava liikkeen välittömään läheisyyteen katu- tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä tai ole pysäköinnin esteenä. Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä.

Maantien käyttäjille tarkoitettujen mainosten ja ilmoitusten osalta tulee huomioida maantienlain sääntely tienvarsimainonnasta ja -ilmoittelusta.

15 §

Tontin ja rakennuksen osoitemerkinä

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan myös pimeällä havaittava kaupungin vahvistaman osoitenumeroinnin mukainen tunnusnumero tai -kirjain.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Vähintään kahden talon taloyhtiöiden tontille johtava kulkuväylä varustetaan tontin opastetaululla, josta selviävät kiinteistön nimi ja osoite, rakennusten sijoittuminen tontilla, tiestö, mahdolliset pelastustiet, rakennusten numerointi, porraskirjaimet tai huoneistotunnukset sekä taulun sijainti.

Kulmataloon on asemakaava-alueella kiinnitettävä oma osoitenumerosa kummankin kadun puolelle. Milloin tontilla on useita asuinrakennuksia, osoitenumero on kiinnitettävä jokaiseen taloon tai tarvittaessa tontin ajoväylälle on sijoitettava osoiteviitta.

Osoitenumerointi ja muut tarpeelliset osoitemerkinnot on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

16 §

Tontin, rakennuspaikan ja rakennuksen valaistus sekä rakennusten nimeäminen

Tontin, rakennuspaikan ja sillä olevan rakennuksen valaistus on järjestettävä siten, että valaistus lisää alueen turvallisuutta, sopii alueen luonteeseen ja kaupunkikuvaan eikä haitallisesti häikäise naapureita tai alueella liikkuvia.

Rakennuksen omistajalla on oikeus kiinnittää rakennuksen seinään nimikyltti, joka kooltaan ja tyyliltään sopeutuu rakennukseen.

IV RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

17 §

Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asutokäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Yleiskaavan osoittamilla A (asuntoalue), AP (pientalovaltainen asuntoalue), AT (kyläalue) ja RA (loma-asuntoalue) alueilla rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m².

Olemassa olevan maatilán talouskeskuksessa, joka ei täytä tämän rakennusjärjestyksen määräystä 5000 m²:n vähimmäispinta-alasta on, rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen mahdollista, mikäli rakennuspaikka pysyy samana.

18 §

Rakentamisen määrä

Asuntokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa, jotka voidaan sijoittaa samaan rakennukseen tai erikseen. Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä.

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

Ranta-alueen ulkopuolella olevalle rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 kerrosneliometriä.

Sen estämättä, mitä tässä pykälässä on asuntojen lukumäärästä tai rakennusten enimmäiskerrosalasta määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilán talouskeskuksen yhteyteen siihen liittyviä maa-, metsätaloutta tai sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia.

19 §

Rakentaminen kellariin ja ullakolle

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

20 §

Rakennuksen etäisyys naapurista sekä yleisestä ja yksityisestä tiestä

Rakennuksen etäisyys toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on oltava vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Rakennuksen etäisyyden ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään 20 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin osoitettu ja yksityisteillä vähintään 12 metriä. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia asunnon sisältävän uudisrakennuksen sijoittamisen edellä mainituista vähimmäisetäisyyksistä poiketen kauemmaksi tien keskiviivasta tai -linjasta.

21 §

Hevosten pito

Elinkeinon harjoittamiseen käytettävän hevostallin tai maneesin saa rakentaa vähintään viiden hehtaarin (50 000 m²) suuruiselle yhtenäiselle tilalle. Tilalla tulee osoittaa hevosille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle vesistöistä sekä kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista kuten myös hevostalli ja maneesi. Hevostalli, lantala ja maneesi, hevosten ulkotarha- ja laidunalueet, ratsastuskentät sekä pysäköintialueet tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapurien asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähin-

tään 250 m suojaetäisyys. Hevostallin ja lantalan etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 m.

Muun kuin elinkeinon harjoittamiseen käytettävän enintään 100 kerrosneliömetrin suuruisen hevostallin saa rakentaa vähintään kahden hehtaarin (20 000 m²) suuruiselle rakennuspaikalle. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa hevosille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle vesistöä sekä kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista kuten myös hevostalli. Hevostalli, lantala sekä hevosten ulkotarha- ja laidunalueet tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapurien asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähintään 150 m suojaetäisyys. Hevostallin ja lantalan etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 m.

Ratsastuskentän vähimmäisetäisyys on 20 metriä ja laitumen 10 metriä naapurikiinteistön rajasta. Etäisyyden riittävyttä arvioitaessa tulee ottaa huomioon paikalliset maasto-, maisema- ja rakentamisolosuhteet siten, että naapurikiinteistölle ja ympäristölle ei aiheudu huomattavaa haittaa.

Edellä mainitut vähimmäisetäisyydet voivat naapurin kirjallisella suostumuksella olla pienemmät.

Hevosten lukumääräksi alle viiden hehtaarin (50 000 m²) suuruisella rakennuspaikalla suositellaan enintään viittä.

Rakentamisessa on huomioitava, mitä ympäristösuojelumääräyksissä on vesiensuojelluisista vaatimuksista hevostalleille määrätty.

Hevostalli tarvitsee ympäristöluvan, jos se on tarkoitettu vähintään 60 hevoselle tai ponille. Ympäristölupa voidaan edellyttää myös luparajan alittavalta eläinmäärältä, jos talli sijaitsee pohjavesialueella tai siitä saattaa aiheutua kohtuutonta haittaa naapurille.

V RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

22 §

Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella

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

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

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

Rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 30 metriä, kun rakennus on yksikerroksinen ja kerrosala on enintään 150 m². Tätä suuremman tai yli yksikerroksien rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 40 metriä.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja pohjapinta-ala katetun kuistin kanssa enintään 35 m², saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Asunnon sekä loma-asunnon alin lattiataso meren rannalla tulee olla vähintään +3,3 metriä (N2000 järjestelmä). Joen tai järven rannalla lattiatason tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/100) yläpuolella, mihin tulee lisätä vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus vähintään 0,5 metriä.

Laiturin ja venevajan saa sijoittaa rantaviivalle, jollei niistä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle.

Rakennettaessa ranta-alueelle muuta kuin asuntoa rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava huomioon vedenpinnan korkeuden vaihtelut riittävän suurella varmuudella.

23 §

Rakentamisen määrä ranta-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettulla ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa sanotun §:n 1 momentissa tarkoitettua oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

Rantaan rajoittuvan rakennuspaikan kerrosalan enimmäismäärä on 350 m², josta asuntorakentamisen kerrosala on enintään 300 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Loma-asunnon rakennuspaikalla kerrosalan enimmäismäärä on 200 m², josta loma-asunnon kerrosala on enintään 150 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon.

24 §

Jätevesien johtaminen ranta-alueella

Jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Rakennuspaikoilla, joihin ei ole tieyhteyttä, on vesikäymälän rakentaminen kielletty.

Jätevesien käsittely on tehtävä ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

VI PIHAMAAN RAKENTAMINEN

25 §

Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota huomattavaa haittaa naapureille.

Pihamaa on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava sellaiseen asuun, että se sopii ympäröivään maisemaan.

26 §

Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin. Pihamaan korkeusasemaa ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa.

27 §

Tontin luiskaaminen katu- tai muulle kaupungin tarpeisiin varatulle yleiselle alueelle

Tontin luiskaaminen katu- tai muulle kaupungin tarpeisiin varatuille yleisille alueille on kielletty, mikäli asiasta ei ole sovittu kirjallisesti Kotkan kaupungin teknisten palveluiden kanssa.

Mikäli tontin luiskaamiseen on saatu kaupungin suostumus, tontin tasaus ja luiskaus on suoritettava siten, että luiska sopeutuu luontevasti katuun tai olevaan maastoon.

28 §

Tukimuurit ja pengerrykset

Mikäli pihamaata on tarpeen tasata, voidaan se toteuttaa pengertämällä tai tukimuureilla. Tontin rajojen läheisyyteen ei saa tehdä pengerryksiä eikä tontin rajoilla maanpinnan korkeusasemaa saa muuttaa ilman naapurin suostumusta. Pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja hulevedet valu naapuritontin puolelle eikä yleiselle alueelle.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:5.

Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin haltijan suostumusta. Eri-tyisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuuri naapurin raajaan kiinni, vaikka tämä ei ole antanut suostumustaan.

Asemakaava-alueella pengerryksistä ja tukimuurista on esitettävä suunnitelma rakennusvalvontaviranomaiselle.

29 §

Hulevesien johtaminen ja lumen varastointi

Hulevesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon.

Katoille ja rakennetuille piha-alueille sekä salaojiin kertyvä vesi (hulevesi) on johdettava tontin omaan hulevesijärjestelmään ja ensisijaisesti hulevedet on imeytettävä omalla tontilla, ellei vesihuoltolaista muuta johdu. Mikäli tontin maaperä ei mahdollista imeyttämistä, hulevedet tulee johtaa vesihuoltolaitoksen hulevesijärjestelmään tai avo-ojajärjestelmään sen ylläpitäjän suostumuksella tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon maanomistajan suostumuksella. Asemakaava-alueilla rakennusten kattovedet on johdettava suoraan tontin hulevesijärjestelmään.

Hulevesien imeyttäminen omalle tontille tai johtaminen toisen omistamalle tai hallitsemaalle maalle edellyttää suunnitelman esittämistä rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa muutoinkin vaatia pintavesisuunnitelman esittämistä.

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

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

Lumen varastointi tontilla on suoritettava siten, ettei siitä eikä lumen sulamisvedestä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille eikä yleisen alueen käytölle.

30 §

Tontin liikennejärjestelyt ja ajoneuvoliittymä

Tontin tai rakennuspaikan liikennejärjestelyt on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne aiheuta vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Tontille tai rakennukseen on sijoitettava kyltti, josta ilmenee pelastustiet. Tontin pelastustiet sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettäminä eikä niille saa pysäköidä ajoneuvoja eikä asettaa muitakaan esteitä.

Rakennuslupaa haettaessa on asemapiirustuksessa esitettävä tontin pelastustiet.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Lisäliittymästä on pyydettävä lausunto tien- tai ka-

dunpitäjältä. Kiinteistöjen liittäminen maantiehen tapahtuu tienpitoviranomaisen antaman luvan perusteella.

Tontin ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä esteetön näkemäalue kumpaankin suuntaan.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntokaduilla saa olla enintään 7 metriä. Muilla alueilla leveys määritellään liittymää käyttävien ajoneuvojen mukaan. Ajotien pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:8.

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka / 30 kerrosneliömetriä.

31 §

Aidat ja istutukset

Kiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus rakentaa tai istuttaa aita kadun vastaiselle tai tonttien väliselle rajalle, ellei asemakaava toisin määrää.

Tonttien väliselle rajalle rakennettava enintään 1,5 metriä korkea kiinteä aita ja istutettava aita eivät edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, ellei asemakaava toisin määrää. Tontin katu-liittymän näkemäalueella aidan tai istutusten tulee olla riittävän matalia.

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan, muodoltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön. Aidasta ei saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle tai teknisten verkostojen käytölle ja kunnossapidolle.

Aita on sijoitettava kokonaan omalle tontille ja istutettava aita on sijoitettava siten, että sen oksisto täysikasvuisenakin pysyy omalla tontilla, elleivät naapurit sovi aidan sijoittamisesta rajalle.

Tonttien välisellä rajalla olevan aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat tontin haltijat puoliksi, ellei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakoperusteesta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

32 §

Pihamaan vajat, rakennelmat ja laitteet

Vajat, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle tai vähintään rakennelman korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapurin hallitsemasta maasta.

Siirtolapuutarha-alueilla etäisyys tulee olla vähintään 1 metri.

Vajojen, rakennelmien ja laitteiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua kohutonta haittaa naapurille.

Pihamaan rakennelmien lupamenettelyt on esitetty tämän rakennusjärjestyksen 7 §:ssä.

33 §

Veneiden ja ajoneuvojen säilytys pihamaalla

Säilytettäessä veneitä ja ajoneuvoja pihamaalla tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei säilytys aiheuta huomattavaa haittaa naapureille, rumenna ympäristöä tai pilaa maisemaa.

Asemakaavassa pelkästään asumiseen osoitetuilla rakennuspaikoilla on yli kolme metriä korkeiden veneiden ulkosäilytys kielletty.

Pestäessä, huollettaessa tai kunnostettaessa veneitä ja ajoneuvoja on noudatettava mitä kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty.

VII RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

34 §

Maanrakennustyöt pohjavesialueilla

Tehtäessä maanrakennustöitä pohjavesialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suoja-kerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita, kivi-peräisiä aineksia. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

Pohjavesialueet on määritelty liitekartassa.

35 §

Rakentaminen pohjavesialueilla

Rakennettaessa pohjavesialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen.

Uusien lietalonaloitten rakentaminen pohjavesialueille on kielletty. Pohjavesialueelle rakennettavan uudisrakennuksen lämmitysmuoto ja siihen liittyvä huolto tulee järjestää siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa.

Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maan päälle katettuihin suoja-altaisiin.

Jätevesien käsittely on tehtävä ympäristönsuojelumääräyksien mukaisesti.

Maalämpöjärjestelmän rakentamista 1. luokan pohjavesialueille tulee välttää. Suunniteltaessa maalämpöjärjestelmän rakentamista em. alueille tulee suunnitelmasta hakea ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.

36 §

Pilaantuneet maat ja maaperän radonpitoisuus

Mikäli rakennuspaikan tai ympäröivän piha-alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Pilaantuneesta maa-alueesta on ilmoitettava ympäristönsuojeluviranomaiselle ja maaperä on kunnostettava ympäristönsuojeluviranomaisen edellyttämällä tavalla. Selvitys pilaantuneisuudesta ja tarvittavista toimenpiteistä tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

Jos maaperän pilaantuminen havaitaan rakennustöiden maankaivun yhteydessä, on siitä ilmoitettava välittömästi ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Maaperän radonpitoisuus tulee ottaa rakentamisessa huomioon. Rakennuksen alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on varmistuttava, ettei maaperässä esiintyvä radon pääse huonetiloihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alapohjan liittymien ja läpivientien tiivistämiseen.

Uusissa asuin- ja työpaikkarakennuksissa maanvaraiseen alapohjaan on asennettava radonputkisto, josta on johdettava poistoputki suoraan vesikatolle ja varauduttava poistoimurin asentamiseen.

Katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista suunniteltaessa on varmistettava maaperän soveltuvuus tarkoitettuun käyttöön.

37 §

Pohjaveden pinnan huomioon ottaminen rakentamisessa

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan ja liitettävä tutkimus lupahakemukseen.

Pohjaveden pinnan pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Pohjavesialueilla pohjaveden pinnan pysyvä alentaminen vaatii vesilain mukaisen luvan. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin mm. puihin perustusrakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan ja yhdyskuntien vedenhankintaan.

Rakennustyön aikaiset, pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaiset muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia suunnitelman ja ohjelman asianmukaisesta toteuttamisesta.

VIII RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

38 §

Vesihuolto

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistuttava talousveden saatavuudesta ja sen laadusta.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella on kaikille jätevesille oltava jätevesiasetuksen mukainen jätevesien käsittelyjärjestelmä, ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen viemäriin tai valvotun paikalliseen yhteiseen jätevesien käsittelylaitokseen.

Ryhmäpuutarha-alueilla ei yksittäisiin ryhmäpuutarhamajoihin saa rakentaa vesikäymälää.

39 §

Jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa pitää osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on otettava huomioon jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset.

Jätteiden keräilyvälineet, on sijoitettava yleensä vähintään 8 metrin etäisyydelle asuinrakennuksista, jollei jätesäilytystä palo-osastoida ja siihen toteuteta erillistä ilmastointia. Omakotitalojen jätteiden keräysvälineiden vastaava vähimmäisetäisyys naapurirakennuksesta on 4 metriä. Kompostien ja kompostoreiden sijoittamisessa tulee noudattaa Kymen jätelautakunnan jätehuoltomääräyksien 17 §:ää.

Jätteiden aluekeräyspisteiden sijoittaminen katu- tai muulle yleiselle alueelle vaatii rakennusvalvontaviranomaisen luvan, ellei sijoittaminen perustu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn katusuunnitelmaan.

40 §

Rakennuksen energiahuolto

Pienkiinteistöjen lämmityskattilassa tai muussa tulipesässä ei saa polttaa sellaista polttoainetta, josta aiheutuu huomattavaa haittaa naapureille tai ympäristölle.

Rakennuksen savupiipun korkeus sekä rakennuksen ilmanvaihtolaitteet on suunniteltava siten, että savu- ja poistokaasujen sekä melun leviäminen ympäristöön ei aiheuta huomattavaa haittaa tai vahinkoa naapurikiinteistölle tai sen asukkaille.

IX TYÖMAAJÄRJESTELYT

41 §

Rakennushankkeesta tiedottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide kestää vähintään kaksi kuukautta ja aiheuttaa olennaisen muutoksen ympäristössä.

Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot yhteystietoineen sekä kohteen valmistumisajankohta.

42 §

Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla

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

Työmaa on pidettävä siistissä järjestyksessä ja rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, ettei niistä kohtuuttomasti aiheudu haittaa naapurin kiinteistön käytölle.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaana aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajalta suojaussuunnitelman.

Maarakennustöiden yhteydessä ajoneuvojen pyörät on tarvittaessa puhdistettava ennen yleiselle liikenneväylälle ajoa.

43 §

Katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen yms. sijoittaminen

Kaupungin hallitsemalla katualueella tai muulla kaupungin tarpeisiin varatulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen on haettava Kotkan kaupungin teknisten palveluiden kirjallinen lupa.

Johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen sekä alueen käyttämiseen on haettava Kotkan kaupungin kaupunkisuunnittelun kirjallinen lupa.

44 §

Työmaamelu ja -täriä

Rakennustyömaalla tehtävästä melua tai täriä aiheuttavasta työstä on tehtävä ympäristönsuojeluviranomaiselle ympäristönsuojelulaissa tarkoitettu kirjallinen ilmoitus siten, kuin ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty.

45 §

Työmaan jätehuolto, purkaminen ja siistiminen

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen. Työmaalla syntyvät jätteet on lajiteltava jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on viipymättä poistettava ja työmaa-alue siistittävä.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muutoin ympäristöä rumentava osa pihamaasta ja ympäristöstä on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Työmaa-aikana vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

X RAKENNUKSEN ELINKAARI

46 §

Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat

Rakennuksen käyttöikä tulee olla rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta lupakäsittelyvaiheessa asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja rakennuksen käyttöiän aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista.

Rakentamisessa on käytettävä materiaaleja ja rakennusosia, joiden kestävydestä, terveellisyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

47 §

Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta pitää hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa, siistissä kunnossa. Myös ilkivallan aiheuttamat vahingot on siistittävä välittömästi.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta oleellisesti poikkeavaan lopputulokseen. Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

Rakennusten ja rakenteiden rakennus-, kunnostus- ja puhtaanapitotöissä tulee ottaa huomioon mitä kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty.

48 §

Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamishakemusta tai purkamista edellyttävää rakennuslupaa käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta sekä riittävän selvityksen rakennuksen kunnosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista laaditaan erillinen purkamissuunnitelma. Purkamissuunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö. Jos maaperään on saatanut joutua ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita, suunnitelmassa on myös selvitettävä maaperän pilaantuminen. Suunnitelmasta on tarvittaessa hankittava kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota työstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen.

XI JULKINEN ULKOTILA JA ESTEETTÖMYYS

49 §

Julkisen ulkotilan ja esteettömyyden määritelmä

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

Esteettömyydellä tarkoitetaan kokonaisuutta, joka mahdollistaa kaikkien sujuvan osallistumisen yhteiskunnan erilaisiin toimintoihin iästä, sukupuolesta, terveydentilasta tai sosiaalisesta, psyykkisestä tai fyysisestä toimintakyvystä riippumatta. Ympäristöä ja rakennettua tilaa pidetään esteettömänä, kun edellä mainittu tavoite toteutuu.

50 §

Suunnittelun ja rakentamisen kaupunkikuvallinen ohjaus

Julkisivutoimikunta antaa lausuntoja rakennusten ja rakennelmien soveltumisesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä siitä, täyttääkö rakentaminen kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset.

Kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttavista julkisen ulkotilan suunnitelmista tulee pyytää julkisivutoimikunnan lausunto.

51 §

Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet on suunniteltava ja rakennettava päällysmateriaaleiltaan ja rakenteiltaan esteettömiksi, kestäviksi, turvallisiksi, kaupunkikuvaan sopiviksi ja tarkoitukseenmukaisiksi.

Kun katu päällystetään uudelleen, ei kadun pinnan korkeutta saa ilman erityistä syytä muuttaa niin, että kadun varrella olevat tontit jäävät katuun nähden olennaisesti alemmaksi tai ylemmäksi kuin mitä ne olivat ennen kadun uudelleen päällystämistä.

Jos tontti on rakennettu katupiirustuksen vahvistamisen jälkeen, saadaan katu päällystämisen yhteydessä rakentaa katupiirustuksen mukaiseen korkeuteen.

Katua rakennettaessa on pyrittävä esteettömyyteen. Liikkeiden ja asiakaspalvelutilojen sisäänkäyntijärjestelyissä on myös huomioitava esteettömyys.

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

52 §

Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet

Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen kaupunkikuvaan sopivaksi ja esteettömiksi.

Jakokaapit ja muut vastaavat tekniset laitteet on kerrostaloalueilla ensisijaisesti sijoitettava rakennuksiin.

Siltojen, melusteiden ja muiden merkittävästi kaupunkikuvaan vaikuttavien rakennelmien ja laitteiden rakennussuunnitelmista on pyydettävä julkisivutoimikunnan lausunto.

53 §

Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden tulee soveltua kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen ja niiden suunnitelmille on pyydettävä julkisivutoimikunnan lausunto.

Rakennusten, rakennelmien ja laitosten tulee olla tarkoitukseensa käyttökelpoisia, turvallisia ja kestäviä ja niiden rakentamisessa on otettava huomioon esteettömyyden vaatimukset.

54 §

Tapahtumien järjestäminen

Tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen ulkotilaan pystyttää yleisöteltoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan kaksi viikkoa.

Tapahtumien järjestämisellä on aina oltava maanomistajan tai -haltijan lupa ja muut mahdollisesti tarvittavat luvat.

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä liikennejärjestelyistä, jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä ja paikan siistimisestä tapahtuman aikana ja sen jälkeen.

XII RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

55 §

Rakennetun ympäristön hoito

Rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Ympäristöä häiritsevän ulkovarastoalueen ympärille on istutettava tai rakennettava aita. Tontti ja rakennuspaikka tulee muutoinkin tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

Asuinrakennuksen rakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin tai ulkosäilytykseen.

Rakennukset, niiden ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne rumenna katukuvaa tai muuta julkista tilaa eivätkä haittaa liikenteen näkyvyyttä.

56 §

Julkisen ulkotilan kunnossapito ja hoito

Liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat on pidettävä asianmukaisessa kunnossa siten, että ne täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden sekä toimivuuden vaatimukset.

Ilkivallasta aiheutuneet merkit tulee poistaa rakennuksista, rakennelmista ja laitoksista viivytyksettä.

57 §

Rakennetun ympäristön valvonta

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennettua ympäristöä ja julkista kaupunkitilaa suorittamalla tarkastuksia ja katselmuksia.

Rakennusvalvontaviranomainen toimittaa tarvittaessa 55-56 §:ssä mainittujen valvontakohteiden katselmuksia todetakseen niiden kunnon. Katselmuksesta on kuulutettava niin kuin kunnallisista ilmoituksista on määrätty.

Em. katselmuksissa havaituista puutteellisuuksista on annettava kunnossapitovelvollisille korjauskehoitus sekä ilmoitettava määräaika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava. Korjauskehottuksen määräaikaan voidaan perustellusta syystä myöntää lykkäystä. Määräajan jälkeen, mikäli laiminlyöntejä ilmenee, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyihin toimenpiteisiin.

XIII ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

58 §

Rakennusjärjestyksen valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kaupungin viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

59 §

Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen määräyksistä

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeuksia tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä siinä järjestyksessä kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa asiasta on säädetty.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava Kotkan kaupungin kaupunkisuunnittelun lausunto.

60 §

Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

61 §

Rakennusjärjestyksen liite

Tämän rakennusjärjestyksen liitteenä on pohjavesialuekartta. Rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tarvittaessa täydentää ja tarkistaa liitekarttaa.

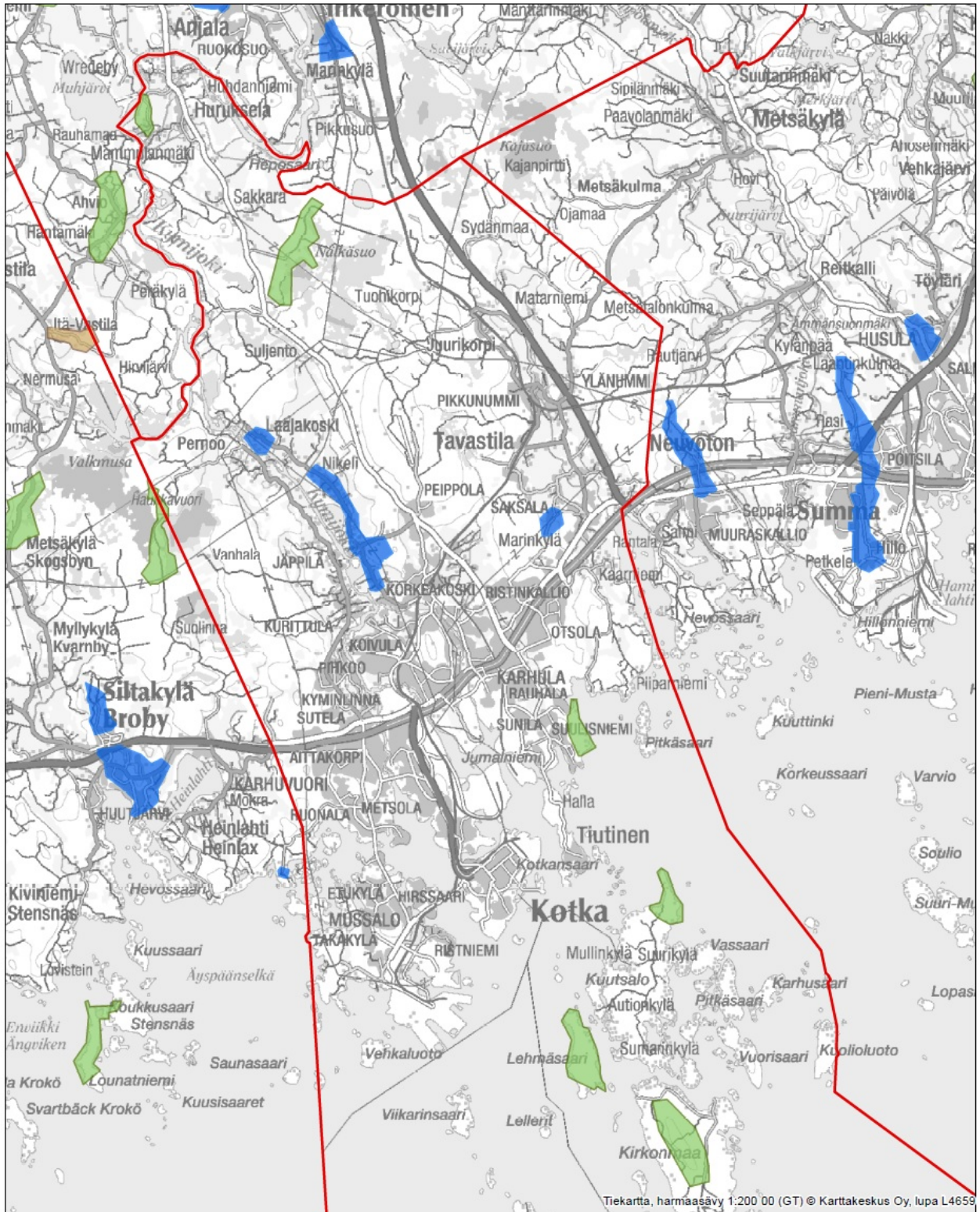
62 §

Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2018.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan aiempi Kotkan kaupungin rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt 14.11.2001.

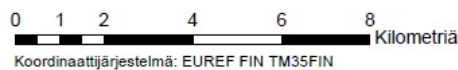
Liite Pohjavesialuekartta



Kaakkois-Suomen ELY ympäristö ja luonnonvarat/ 23.10.2013

Pohjavesialue

- Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
- Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue
- Muu pohjavesialue



Koordinaattijärjestelmä: EUREF FIN TM35FIN



Lähdeaineisto: Kaakkois-Suomen ELY-keskus