



Ehdotus Kotkan kaupungin rakennusjärjestykseksi

Kotkan kaupungin ympäristölautakunta on päättänyt 13.6.2024 tehdyllä päätöksellä käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen. Uudistamisen ensimmäisenä vaiheena ympäristölautakunta on hyväksynyt hankkeelle laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), joka on käsitelty lautakunnan kokouksessa 13.6.2024 § 77.

Uudella rakennusjärjestyksellä tullaan korvaamaan 25.9.2017 voimaan tullut Kotkan kaupungin rakennusjärjestys. Uudistamistyön taustalla on uusi 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki, jonka siirtymäsäännöksen mukaisesti rakennusjärjestys on muutettava rakentamislain määräysten mukaiseksi viimeistään 1.1.2027.

Uuden rakennusjärjestyksen arvioidaan tulevan voimaan vuoden 2026 aikana.

Rakennusjärjestysehdotus on laadittu rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimesta luonnosvaiheen palautteen ja rakennusvalvonnan omien havaintojen perusteella. Ympäristölautakunta on kokouksessaan 11.6.2026 § 66 päättänyt asettaa liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville ajalla 26.6.-31.7.2026.

Kotkan rakennusjärjestysehdotusta voi kommentoida.

Kommentit voi jättää 31.7.2026 klo 15.00 mennessä osoitteeseen kirjaamo@kotka.fi.



Lisätiedot:

Eero Mikkela

rakennusvalvontapäällikkö, Kotkan kaupunki

eero.mikkela@kotka.fi

0400 556 058

tai

rakennusvalvonta@kotka.fi

26.6.2026

Kotkan rakennusvalvonta

RAKENNUSJÄRJESTYS

(Hyväksytty valtuustossa xx.xx.2026)

SISÄLLYSLUETTELO**I YLEISTÄ**

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

II LUPAJÄRJESTELMÄT

- 5 § Rakentamisen luvat
- 6 § Rakennuskohteiden luvanvaraisuus
- 7 § Korjaus- ja muutostyöt

III RAKENTAMINEN YLEENSÄ

- 8 § Rakennuksen tai rakennuskohteen etäisyys naapurista sekä yleisestä ja yksityisestä tiestä
- 9 § Rakentamisen määrä
- 10 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön
- 11 § Korjausrakentaminen
- 12 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet
- 13 § Eritysalueen yleiset määräykset
- 14 § **Arkeologisen kulttuuriperinnön huomioiminen**
- 15 § Melun ja tärinän huomioiminen
- 16 § Varastointitilat
- 17 § Tekniset laitteet julkisivussa
- 18 § Rakennuksen korkeusasema
- 19 § Tontin rajan ylittäminen
- 20 § Asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan ylittäminen
- 21 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit
- 22 § Tontin ja rakennuksen osoitmerkintä
- 23 § Tontin, rakennuspaikan ja rakennuksen valaistus sekä rakennusten nimeäminen

IV RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

- 24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset
- 25 § Rakentamisen määrä
- 26 § Hevosten tai tuotantoeläinten pito
- 27 § Jätevesijärjestelmät

V RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

- 28 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella
- 29 § Rakentamisen määrä ranta-alueella

VI PIHAMAAN RAKENTAMINEN

- 30 § Pihamaan rakentaminen
- 31 § Pihamaan korkeusasema
- 32 § Tontin luiskaaminen katu- tai muulle kaupungin tarpeisiin varatulle yleiselle alueelle
- 33 § Tukimuurit ja pengerrykset
- 34 § Hulevesien johtaminen ja lumen varastointi
- 35 § Tontin liikennejärjestelyt ja ajoneuvoliittymä
- 36 § Pelastustie
- 37 § Aidat ja istutukset
- 38 § Pihamaan rakennuskohteet ja laitteet
- 39 § Veneiden ja ajoneuvojen säilytys asumiseen osoitetuilla rakennuspaikoilla

VII RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

- 40 § Maanrakennustyöt pohjavesialueilla
- 41 § Rakentaminen pohjavesialueilla
- 42 § Pilaantuneet maat ja maaperän radonpitoisuus
- 43 § Pohjaveden pinnan huomioon ottaminen rakentamisessa

VIII RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

- 44 § Vesihuolto

45 § Jätehuolto

46 § Rakennuksen energiahuolto

IX TYÖMAAJÄRJESTELYT

47 § Rakennushankkeesta tiedottaminen

48 § Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla

49 § Katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen sekä johtojen yms. sijoittaminen

50 § Työmaamelu ja tärinä

51 § Työmaan jätehuolto, purkaminen ja siistiminen

X RAKENNUKSEN ELINKAARI

52 § Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat

53 § Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

54 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

XI JULKINEN ULKOTILA JA ESTEETTÖMYYS

55 § Julkisen ulkotilan ja esteettömyyden määritelmä

56 § Suunnittelun ja rakentamisen kaupunkikuvallinen ohjaus

57 § Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

58 § Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet

59 § Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet

60 § Tapahtumien järjestäminen

XII RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

61 § Rakennetun ympäristön hoito

62 § Julkisen ulkotilan kunnossapito ja hoito

63 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

64 § Rakennetun ympäristön valvonta

XIII ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

65 § Rakennusjärjestyksen valvonta

66 § Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen määräyksistä

67 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen

68 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

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 rakentamislain ja sen nojalla annettujen asetusten sekä muiden alueidenkäyttöä ja rakentamista koskevien säädösten lisäksi, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai ranta-asemakaavassa toisin määrätä.

3 §

Rakennusvalvontaviranomainen

Kotkan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena on kulloinkin hallintosäännössä määrätty lautakunta tai sen jaosto, jonka alaisena toimii rakennusvalvonta. Toimi- ja päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä sekä tarvittaessa ao. lautakunnan toimintasäännössä.

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 kestäväää rakentamista. Rakentamistapaohjeet voidaan antaa myös asemakaavaan liittyvinä kaavan laatimisen yhteydessä.

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu **12 §:ssä mainittuun** arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

Rakentamislaki 2 §

- 1) *rakennuskohteella* tarkoitetaan rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;
- 2) *rakennuksella* tarkoitetaan erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Katoksen pinta-alaksi lasketaan kantavien rakenteiden ulkopinnasta muodostuva pinta-ala. Kantavien rakenteiden ulkopuolelle sijoittuvien räystäiden sallittu ulottuma on enintään 1,2 m.

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

Pienehköt puistomuuntamot sekä vastaavat laitetilat (alle 15 m²) luokitellaan rakennelmiksi, jotka eivät käytä rakennusoikeutta.

Erillinen kevytrakenteinen, eristämätön vaja, huvimaja, leikkimökki, tms. (alle 15 m²) luokitellaan rakennelmiksi, jotka eivät käytä rakennusoikeutta.

Rakentaminen ja rakennelmien sijoittaminen maantien suoja-alueelle vaatii MTL mukaisen poikkeamisluvan.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja.

II LUPAJÄRJESTELMÄT

5 §

Rakentamisen luvat

Rakentamislain rakentamisen lupatyypit ovat rakentamislupa, purkamislupa ja maisematyölupa.

6 §

Rakennuskohteiden luvanvaraisuus

RL = rakentamislupa haettava

- = rakentamisluvasta vapautettu

* = Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske asema- tai yleiskaavassa suojeltuja rakennuksia, eikä asema- tai yleiskaavassa osoitettuja alueita tai tämän rakennusjärjestyksen 12 §:ssä tarkoitettuja alueita.

Toimenpide	Asemakaava-alueella	Asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolella	Rantavyöhykkeellä
1. Rakennelma			
Katos (esim. autokatos) 50 m ² tai suurempi Katoksessa >30 % ulkoseinien pinta-alasta on avointa.	RL	RL	RL
Rakennus 30 m ² /120 m ³ tai suurempi Asuinrakennus edellyttää aina rakentamislupaa.	RL	RL	RL
2. Yleisörakennelma, yli 5 hlö			
Urheilupaikka, Kokoonntumipaikka tai vastaava, Katsomo, Yleisötelta yms. yleisörakennuskohde, kun se pystytetään paikoillaan yli 3 kuukauden ajan	RL	RL	RL
3. Liikuteltava laite			
Asuntovaunun tai laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn yli 2 kuukauden ajaksi	RL	RL	RL
4. Erillislaitte			
Valaisinpylväs, masto, piippu, antenni tai vastaava, kokonaiskorkeus 30 m tai korkeampi	RL	RL	RL
Varastointisäiliö tilavuus 120 m ³ tai enemmän	RL	RL	RL
Tuulivoimala, kokonaiskorkeus 30 m enemmän ja lapakorkeus yli 35 m	RL	RL	RL
Puistomuuntamot sekä vastaavat laitetilat 15 m ² tai suurempi	RL	RL	RL
5. Vesirajalaitte			
Laituri tai vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aaltonmurtaja tai vastaava	-	-	-
6. Säilytys- ja varastointialue			
erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle esim. kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue, kuten golfkent-	RL	RL	RL

tä			
7. Julkisivutoimenpide			
Kattomuodon muutos	RL	RL	RL
Julkisivuverhouksen tai katteen materiaalin muutos	-*	-	-
Julkisivuverhouksen tai katteen väriytyksen olennainen muutos	-*	-	-
Katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	-	-	-
Ikkunoiden puitejaon ja väriytyksen muuttaminen	-*	-	-
Uuden oviaukon rakentaminen ja olevan oven koon muuttaminen	-*		
Parvekelasitus	-*	-	-
* Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske asema- tai yleiskaavassa suojeltuja rakennuksia, eikä asema- tai yleiskaavassa osoitettuja alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.			
8. Mainostoimenpide			
Muun kuin maantielaisissa tarkoitetun mainoksen tai ilmoituksen, yli 2,0 m ² valomainoksen asettaminen ulkosalle tai rakennuksen julkisivuun mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa	RL	RL	RL
9. Aitaaminen			
Katuun rajoittuva tai katunäkymään vaikuttava kiinteä aita tai yli 60 cm korkea reunusmuuri	RL	-	-
Aidat, korkeus yli 1,5 m maasta	RL	RL	RL
Katuun tai näkemäalueelle rajoittuva aita yli 1,0 m maasta	RL	RL	-
Teollisuus- ja varastoalueelle sijoittuva aita yli 2,0 m maasta	RL	-	-
10. Kaupunkikuvajärjestely			
	-	-	-
11. Huoneistojärjestely			
Asuinhuoneistojen yhdistäminen	-	-	-
Asuinhuoneistojen jakaminen	RL	RL	RL
12. Maalämpö			
Maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen	RL	RL	RL
13. Muut toimenpiteet			
Hulevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	-	-	-
Olemassa olevaan rakennukseen rakennettava tulisija ja savuhormi	-	-	-
Olemassa olevaan rakennukseen rakennettava uusi märkätila tai märkätilan laajennus	-	-	-
Olemassa olevaan rakennukseen tehtävä kantavan rakenteen olennainen muutos	RL	RL	RL
14. Energiavarasto			
Energiavarastokontti	RL	RL	RL

Kattamattoman terassin tai pation rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa, kun terassin etäisyys on vähintään kansirakenteen pinnasta mitatun korkeuden verran rajasta. Mitaksi otetaan rajan vastaisen sivun suurin korkeus.

Siirtolapuutarha-alueilla saa sallitun rakennusoikeuden (45 kerrosneliometriä) lisäksi rakentaa erillisiä kevyitä, yksinkertaisia eristämättömiä vajoja tai katoksia kokonaispinta-alaltaan yhteensä enintään 6 m².

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

Muut kaupunki- ja ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt edellyttävät julkisivutoimikunnan lausuntoa.

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu vesikatolle kattolapteen suuntaisesti asennettavat aurinkosähköjärjestelmät. Rakentamislupatarve on kuitenkin tapauskohtaisesti selvitettävä, kun rakennuskohde sijaitsee **rakennusjärjestyksen 12 §:n säädettyllä alueella**:

- ~~1) RKY-alueella (Museovirasto, Rakennettu kulttuuriympäristö)~~
- ~~2) Yleis- tai asemakaava-alueella, jota koskee aluesuojelumerkintä -s~~
- ~~3) Maisemallisesti arvokkaalla paikalla~~
- ~~4) Kohde on suojeltu~~

Ilmalämpöpumpun ulkoyksiköt tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa. Asentamisen luvanvaraisuus tulee selvittää rakennusvalvonnasta, jos ulkoyksikkö sijoitetaan kadun puoleiselle julkisivulle.

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle.

Asuinrakennusten terassin ja parvekkeen lasittaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta, kun

- 1) lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta.
- 2) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset on vapautettu luvanvaraisuudesta asemakaava-alueilla, kun noudatetaan asemakaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita. Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Ikkunoiden ja ovien puitejaon ja värisävyn muutoksien tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominaisia.

7 §

Korjaus- ja muutostyöt

Korjauksille ja muutoksille on haettava rakentamislupa, jos työllä voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen **tai** terveydellisiin oloihin. Mikäli korjaustyössä muutetaan oleellisesti rakennuksen alkuperäistä rakennustapaa tai kantaviin rakenteisiin tehdään vähäistä suurempia muutoksia, tulee toimenpiteelle hakea rakentamislupa.

Linjasaneeraus on luvanvarainen toimenpide, jolle on haettava rakentamislupa silloin, kun hanke kohdistuu kaksi- tai useampiasuntoiseen asuinrakennukseen.

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

Energiatlehokkuuden parantaminen ei edellytä rakentamislupaa, kun kyseessä on talousrakennus tai yksi- tai kaksiasuntoinen pientalo.

Rakennusvalvonnan lupaa ei tarvita, mikäli katutasossa sijaitsevan liikehuoneiston tai kioskin yhteyteen sisätiloihin toteutettavassa kahvilassa

- on enintään kuusi asiakaspaikkaa
- ei valmisteta ruokaa ja
- liiketilan koko pinta-ala on alle 20 m².

Vapautus koskee ainoastaan rakentamislupaa, ei taloyhtiön tai ympäristöpalvelujen lupaa.

III RAKENTAMINEN YLEENSÄ

8 §

Rakennuksen tai rakennuskohteen etäisyys naapurista sekä yleisestä ja yksityisestä tiestä

Tässä pykälässä säädetyt rakennusten tai rakennuskohteiden etäisyydet naapureiden rajoista tai rakennuksista perustuvat paloturvallisuuteen.

Rakennuskohteiden (rakennukset, katokset, mastot) etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta.

Savusaunaa tai muuta 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.

Rakennuspaikalla oleviin rakennuksiin, joiden etäisyys on alle 4 m kiinteistön rajasta ja joihin asennetaan uusi savuhormi sekä tulisija, on savuhormin ja tulisijan etäisyys kiinteistön rajaan oltava vähintään 4 m.

Rakennuskohteiden (rakennukset, katokset ja mastot) etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 8 metriä.

Tämän rakennusjärjestyksen 4 §:ssä säädettyjen kevytrakenteisten rakennelmien sekä alle 15 m²:n katosten etäisyyden tulee olla vähintään rakennelman korkeuden osoittaman mitan, mutta kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle naapurin hallitsemasta maasta.

~~Lisäksi tulee ottaa huomioon 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.~~

Maanteiden ja rata-alueiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä ja rata-alueita koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset

Koko kunnan alueella kaikista lentoesteistä, jotka ulottuvat maanpinnasta yli 30 metrin korkeuteen, tulee pyytää Ilmailulain mukainen lausunto.

Tulisijalämmitteisen paljon tulisijan ja savuhormin tulee olla vähintään 4 m naapurin rajasta.

9 §

Rakentamisen määrä

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 35 %.

10 §

Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja korjausrakentamisen tulee sopeutua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, valaistuksen, väriytyksen ja julkisivujäsentelyn osalta.

Rakennuspaikalla tai tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopu-suhtainen 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 palauttamaan rakennuksen alkuperäinen ulkoasu.

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

11 §

Korjausrakentaminen

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

12 §

Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) asemakaavoissa suojeltaviksi osoitetut rakennukset ja muut kohteet
- 2) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti merkittävät arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 3) valtakunnallisesti arvokkaat merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- 4) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 5) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 6) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 7) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
- 8) kansallinen kaupunkipuisto
- 9) lakisuojauskohteet (Laki rakennusperinnön suojelemisesta, Rakennussuojelulaki, Asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta, Kirkkolaki, Laki ortodoksisesta kirkosta)

13 §

Eritysalueen tai -kohteen 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. Määräys ei koske RakL 42 § perusteella luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita.

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 pyydettyä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

14 §

Arkeologisen kulttuuriperinnön huomioiminen

Rakennus- ja maankäyttöhankkeissa tulee selvittää jo suunnitteluvaiheessa, tunnetaanko hankealueelta tai sen läheisyydestä muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Jos rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsee muinaisjäännös, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän hyvissä ajoin neuvotella museoviranomaisen kanssa maankäyttöä koskevista suunnitelmistaan ja pyytää suunnitelmista alueellisen vastuumuseon lausunto.

Mikäli alueella, josta ei ole tiedossa arkeologista kulttuuriperintöä, kuitenkin havaitaan rakentamisen yhteydessä merkkejä aikaisemmin tuntemattomasta muinaisjäännöksestä, on työt muinaismuistolain mukaisesti heti keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta alueelliselle vastuumuseolle viipymättä.

15 §

Melun ja tärinän huomioiminen

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

16 §

Varastointitilat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on kiinteistölle rakennettava varastointitiloja seuraavasti:

Rivitalot:

- ulkovarastointi vähintään 3 m² / asunto

Kerrostalot:

- irtaimistovarastot vähintään 2 m² / asunto

17 §

Tekniset laitteet julkisivussa

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi.

18 §

Rakennuksen korkeusasema

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

Rakentamislupahakemukseen tulee liittää kartat, jotka osoittavat rakennuspaikan ja tontin ympäröivän alueen ja katujen olemassa olevat ja suunnitellut korkeussuhteet.

Pääpiirustusten asemapiirustuksesta tulee riittävällä tarkkuudella esittää tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

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

19 §

Tontin rajan ylittäminen

Mikäli rakennuksen tai muun rakennuskohteen 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) rakennukseen liittyvät katokset, räystäät, tekniset laitteet, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,2 metriä ja

~~Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa kadun käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä johtoverkostolle. Kadun pinnan ja rakennusosan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalakäytävän kohdalla sekä vähintään 4,6 metriä ajoradan kohdalla ja 0,5 metrin leveydeltä sen ulkopuolella.~~

3) Lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa saa vähäisessä määrin ulottua tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.

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

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

20 §

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) rakennukseen liittyvät 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.

21 §

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 3,2 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.

Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

22 §

Tontin ja rakennuksen osoitumerkintä

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 osoitenumeronsa kummankin kadun puolelle. Milloin tontilla on useita asuinrakennuksia, osoitenumero on kiinnitettävä jokaiseen taloon tai tarvittaessa tontin ajoväylälle on sijoitettava osoiteviitta.

Osoitenumerointi ja muut tarpeelliset osoitemerkinnät on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen osittaisessa loppukatselmuksessa.

23 §

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 tyyliinsä sopeutuu rakennukseen.

IV RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

24 §

Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

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

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

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

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

25 §

Rakentamisen määrä

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

Muulle kuin asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia.

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

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

Rakennuksen tai rakennuskohteen etäisyyden ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään 20 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin osoitettu ja yksityisteillä vähintään 12 metriä. Erityisestä syystä ra-

kennusvalvontaviranomainen voi vaatia asunnon sisältävän uudisrakennuksen sijoittamisen edellä mainituista vähimmäisetäisyyksistä poiketen kauemmaksi tien keskiviivasta tai -linjasta.

26 §

Hevosten tai tuotantoeläinten pito

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään (50) metriä sekä laitumen ja ratsastuskentän 10 metriä, kun kiinteistö rajoittuu asutukseen, päiväkotiin, kouluun tai muihin vastaaviin kohteisiin.

Edellä mainitut vähimmäisetäisyydet voivat naapurin kirjallisella suostumuksella olla pienemmät.

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

27 §

Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta, kun

- 1) kysymyksessä on ns. harmaa-vesijärjestelmän rakentaminen
- 2) rakennuksessa on ns. kanto-vesi

V RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

28 §

Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella

Rantavyöhykkeellä tai ranta-alueella 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.

Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

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

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

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

Luvanvaraisen rakennuksen tai rakennuskohteen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 30 metriä, kun rakennus tai rakennuskohde on yksikerroksinen ja kerrosala on enintään 150 m². Tätä suuremman tai yli yksikerroksien rakennuksen tai rakennuskohteen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 40 metriä.

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 johdettu lisäkorkeus vähintään 0,5 metriä.

Luvanvaraisen venevajan saa sijoittaa rantaviivalle, jollei siitä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle.

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

29 §

Rakentamisen määrä ranta-alueella

Alueidenkäyttölain 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 2000 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.

VI PIHAMAAN RAKENTAMINEN

30 §

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.

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

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

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

31 §

Pihamaan korkeusasema

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

32 §

Tontin luiskaaminen katu- tai muulle kaupungin tarpeisiin varatulle yleiselle alueelle

Tontin luiskaaminen katu- tai muille 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.

33 §

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. Erityisesti syytä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuuri naapurin rajaan kiinni, vaikka tämä ei ole antanut suostumustaan.

34 §

Hulevesien johtaminen ja lumen varastointi

Hulevesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon.

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuuina kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna.

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

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

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

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

35 §

Tontin liikennejärjestelyt ja ajoneuvoliittymä

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

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 pelastustie. Tontin pelastustiet sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä eikä niille saa pysäköidä ajoneuvoja eikä asettaa muitakaan esteitä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Lisäliittymät on hyväksytettävä tien- tai kadunpitäjältä. Liittymää ei saa sijoittaa risteysalueelle, asemakaavan vastaisesti tai näkyvydeltään heikkoon kohtaan.

Kiinteistöjen liittäminen maantiehen tapahtuu tienpitoviranomaisen antaman luvan perusteella.

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.

Tontilla on varattava riittävästi tilaa polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Ellei pyöräpajakoitusta ole asemakaavassa ratkaistu, tulee muille kuin pientaloille rakentaa kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi.

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

Sähköautojen latauspisteet on rakennettava rakentamishetkellä voimassa olevien latauspisteitä koskevien määräysten mukaisesti.

36 §

Pelastustie

Rakennuslupaa haettaessa on asemapiirustuksessa esitettävä tontin pelastustiet.

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.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä.

37 §

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.

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

Aita on sijoitettava kokonaan omalle tontille 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.

38 §

Pihamaan rakennuskohteet ja laitteet

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

Pihamaan rakennelmien luvanvaraisuus on ratkaistu tämän rakennusjärjestyksen 6 §:ssä.

Mikäli meri- tai muu vastaava kontti sijoitetaan asuinkäyttöön osoitetulle rakennuspaikalle, tulee se verhoilla ja sille rakentaa vesikatto alueen yleistä rakennustapaa noudattaen. Sopivuus tulee varmistaa rakennusvalvonnasta.

39 §

Veneiden ja ajoneuvojen säilytys asumiseen osoitetuilla rakennuspaikoilla

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

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

Veneitä, asuntovaunuja, suuria perävaunuja tai vastaavia voidaan säilyttää tontilla tai kiinteistöllä kausiluonteisesti. Kuitenkin yli viisi metriä korkeiden veneiden ulkosäilytys on kielletty.

Kausiluonteisen sääsuojan etäisyys naapurin rajaan tulee olla vähintään 4 m. Sääsuoja tulee purkaa kausittain.

VII RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

40 §

Maanrakennustyöt pohjavesialueilla

Tehtäessä maanrakennustöitä pohjavesialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita, kiviperäisiä aineksia. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävyydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

Pohjavesialueet on määritelty liitekartassa.

41 §

Rakentaminen pohjavesialueilla

Rakennettaessa pohjavesialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen.

Uusien lietalotaloiden 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. **Katetun suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi, kuin säiliön kokonaistilavuus.**

Jätevesien käsittely on tehtävä ympäristönsuojelumääräyksien mukaisesti.

Maalämpökaivojen ja keruuputkistojen sijoittaminen **1- ja 2-luokan** pohjavesialueelle **on kielletty. edellyttävät rakentamisluvan lisäksi vesilain mukaista lupaa.**

42 §

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 **Lupa- ja valvontavirastolle ympäristönsuojeluviranomaiselle** ja maaperä on kunnostettava **Lupa- ja valvontaviraston ympäristönsuojeluviranomaisen** edellyttämällä tavalla. Selvitys pilaantuneisuudesta ja tarvittavista toimenpiteistä tulee liittää rakentamislupa-asiakirjoihin.

Jos maaperän pilaantuminen havaitaan rakennustöiden maankaivun yhteydessä, on siitä ilmoitettava välittömästi **sekä Lupa- ja valvontavirastolle että kunnan** 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.

43 §

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 **lupatarveharkinnan** luvan. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympä-

ristön rakenteisiin mm. puisiin 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

44 §

Vesihuolto

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistuttava talousveden saatavuudesta ja sen laadusta.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus verkostoon.

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

Ryhmäpuutarha-alueilla ei yksittäisiin ryhmäpuutarhamajoihin saa rakentaa vesikäymälää.

45 §

Jätehuolto

Rakentamislupahakemuksessa 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 aluekeräyspisteiden sijoittaminen katu- tai muulle yleiselle alueelle vaatii yleisten alueiden sijoitusluvan ellei sijoittaminen perustu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksyttyyn katusuunnitelmaan.

46 §

Rakennuksen energihuolto

Pienikiinteistöjen 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

47 §

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 yhteystietoi-
neen sekä kohteen valmistumisajankohta.

48 §

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 va-
rastot tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, ettei niistä kohtuuttomasti aiheudu haittaa naapurin kiin-
teistön käytölle.

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

Maarakennustöiden yhteydessä ajoneuvojen pyörät on tarvittaessa puhdistettava ennen yleiselle lii-
kenneväylälle ajoa.

49 §

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

Kaupungin hallitsemalla katualueella tai muulla kaupungin tarpeisiin varatulla yleisellä alueella suori-
tettavaan kaivamiseen on haettava Kotkan kaupungin teknisten palveluiden katutyölupa.

Johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen sekä alueen käyttämiseen on haettava Kotkan kau-
pungin kaupunkisuunnittelun tai teknisten palveluiden sijoittamislupa.

50 §

Työmaamelu ja -tärinä

Rakennustyömaalla tehtävästä melua tai tärinää aiheuttavasta työstä on tehtävä ympäristönsuojelu-
viranomaiselle ympäristönsuojelulaissa tarkoitettu kirjallinen ilmoitus siten, kuin ympäristönsuojelu-
määräyksissä on määrätty.

51 §

Työmaan jätehuolto, purkaminen ja siistiminen

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

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

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

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

X RAKENNUKSEN ELINKAARI

52 §

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 kestävyydestä, terveellisyydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

53 §

Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

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

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

Museoviranomaiselta on pyydetävä lausunto suojellun kohteen muutoshankkeesta ja sen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

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

54 §

Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamishakemusta tai purkamista edellyttävää rakentamislupaa käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta, riittävän selvityksen rakennuksen kunnosta tai selvityksen rakennuksessa esiintyvistä tiukkaa suojelua edellyttävistä eliölajeista (mm. lepakkolajeista) tai toistuvasti samaa pesää käyttävistä lintulajeista.

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 saattanut 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.

Rakennuksen ~~Rakennuskohteen~~ osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet.

Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä.

XI JULKINEN ULKOTILA JA ESTEETTÖMYYS

55 §

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.

56 §

Suunnittelun ja rakentamisen kaupunkikuvallinen ohjaus

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

Kaupunkikuvaan vaikuttavista ja kadulle tai muulle yleiselle alueelle sijoittuvasta rakentamisesta julkisen ulkotilan suunnitelmista tulee pyytää julkisivutoimikunnan lausunto.

57 §

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 tarkoituksenmukaisiksi.

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 häiritsevät kadun käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa.

58 §

Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet

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

Uudisrakennuskohteessa jakokaapit ja muut vastaavat tekniset laitteet on kerrostaloalueilla ensisijaisesti sijoitettava rakennuksiin.

Yleisellä alueella tai rakennusten pihalla näkyvät tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi.

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

59 §

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.

60 §

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 kolme kuukautta.

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

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

XII RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

61 §

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 pitkäaikaiseen 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.

62 §

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.

63 §

Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna kaupunki- ja ympäristökuvaakaan eikä niitä saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

64 §

Rakennetun ympäristön valvonta

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

Rakennusvalvontaviranomainen toimittaa tarvittaessa 60-62 §:ssä mainittujen valvontakohteiden katselmuksia todetakseen niiden kunnon. Katselmuksesta on kuulutettava, niin kuin kunnallisista ilmoituksista on määrätty.

Em. katselmuksissa havaituista puutteellisuuksista on annettava kunnossapitovelvollisille korjauskehotus sekä ilmoitettava määräaika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava. Korjauskehotuksen määräaikaan voidaan perustellusta syystä myöntää lykkäystä. Määräajan jälkeen, mikäli laiminlyön-

tejä ilmenee, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä rakentamislaisissa säädettyihin toimenpiteisiin.

XIII ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

65 §

Rakennusjärjestyksen valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle sekä soveltuvin osin myös kaupungin muille lupa- ja valvontaviranomaisille.

66 §

Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen määräyksistä

Rakennusvalvonta- tai muu viranomainen, kenen tehtäväalueeseen asia kuuluu; voivat myöntää poikkeuksia tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä siinä järjestyksessä kuin laissa 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.

67 §

Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen

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

68 §

Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2026.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan aiempi Kotkan kaupungin rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt 25.09.2017.

