



KOUVOLAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

KV 08.02.2021 § 5



Sisällysluettelo

KOUVOLAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS	1
SISÄLLYSLUETTELO	2
1 § SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET	4
1.1 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TEHTÄVÄ	4
1.2 § SOVELTAMISALA	4
1.3 § RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN	4
1.4 § RAKENTAMISTAPAOHJEET	4
1.5 § MÄÄRITELMÄT JA MERKINTÖJEN SELITYKSET:	4
2 § LUPAJÄRJESTELMÄ	9
2.1 § TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS	9
2.2 § RAKENNUKSEN PURKAMISLUPA JA -ILMOITUS	14
2.3 § ILMOITUSMENETTELY	14
2.4 § TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS	14
3 § RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	15
3.1 § RAKENNUKSEN JA RAKENNELMAN ETÄISYYS NAAPURISTA, MAANTIESTÄ, RAUTATEISTÄ JA MAAKAASUPUTKISTOSTA	15
3.2 § RAKENNUKSEN JA RAKENNELMAN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN	15
3.3 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO	16
3.4 § JULKISEN KAUPUNKITILAN KUNNOSSAPITO JA HOITO	16
3.5 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN VALVONTA	17
3.6 § AIDAT, RAJAAVAT REUNUSMUURIT JA ISTUTUKSET	17
3.7 § VAJAT, RAKENNELMAT, PIENET LAITTEET	18
3.8 § PIHA-ALUE / PIHAMAA JA LIIKENNEJÄRJESTELYT	18
3.9 § RAKENNUSPAIKAN / TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN	19
3.10 § ASEMAKAAVASSA MÄÄRÄTYN RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN	20
3.11 § MYYNTI-, TIEDOTUS- JA MAINOSLAITTEET SEKÄ MARKKIISIT JA IKKUNAMAINOKSET	20
3.12 § TONTIN JA RAKENNUKSEN VALAISTUS SEKÄ OSOITENUMEROINTI	21
3.13 § TONTIN AJONEUVOLIITTYMÄ JA LIIKENNEJÄRJESTELYT	21
4 § RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	21
4.1 § SUUNNITTELUTARVEALUEET	21
4.2 § RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET	22
4.3 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ	22
4.4 § RAKENTAMINEN KELLARIIN JA ULLAKOLLE	23
5 § RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA	23
5.1 § RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA	23
5.2 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA	25
5.3 § YMPÄRIVUOTINEN ASUMINEN RANTA-ALUEELLA, LOMA-ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN	25
ASUINRAKENNUKSEKSI	25
6 § VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN	26
6.1 § VESIHUOLTO	26
6.2 § VEDEN HANKINTA	26
6.3 § HULEVESIEN JOHTAMINEN	27
6.4 § JÄTEVESIEN KÄSITTELY	27
7 § POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN	28
7.1 § ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ POHJAVESIALUEILLE	28
7.2 § MAALÄMPÖJÄRJESTELMIEN RAKENTAMINEN POHJAVESIALUEILLA	28
8 § RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA	29
8.1 § PILAANTUNEET MAAT RAKENTAMISESSA	29
8.2 § MELU- JA TÄRINÄVAIKUTUSTEN TORJUNTA RAKENNUKSISSA JA PIHA-ALUEILLA	29
8.3 § LENTOLIIKENTEEN ESTERAJOITUKSET JA KORKEA RAKENTAMINEN	29
9 § RADONIN HUOMIOIMINEN RAKENTAMISESSA	30
10 § TURVALLISUUSJÄRJESTELYT	30
10.1 § PELASTUSTIET	30
10.2 § PELASTUSSUUNNITELMA	31
10.3 § PARVEKELASITUKSEN TURVALLISUUS	31
10.4 § SAMMUTUSLAITTEISTOT, PALOILMOITTIMET, HIILIMONOKSIDIVAROITTIMET, SÄHKÖVERKKOON KYTKETYT PALOVAROITTIMET JA SAVUNPOISTO	31
10.5 § KERROSTALOJEN TURVALLISUUS	32
11 § JÄTEHUOLTO	32

11.1 §	JÄTEHUOLLON KERÄYSPISTEET	32
11.2 §	JÄTEHUOLTO	32
12 §	RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	32
12.1 §	RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN	32
12.2 §	RAKENNUSAIKAISET TOIMENPITEET	33
12.3 §	KATU- JA MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN	33
12.4 §	TYÖMAAN JÄTEHUOLTO SEKÄ TYÖMAAN PURKAMINEN JA SIISTIMINEN	33
13 §	HEVOSTALLEIHIN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	34
13.1 §	RAKENNUSPAIKAN VÄHIMMÄISKOKO	34
13.2 §	ETÄISYYDET NAAPURIIN	34
13.3 §	RAKENNUSPAIKAN MUUT OMINAISUUDET	35
14 §	RAKENNUSKAAVA-ALUETTA (ASEMAKAAVA) KOSKEVAT LISÄMÄÄRÄYKSET	36
14.1 §	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ	36
14.2 §	LISÄMÄÄRÄYKSET ENTISEN VALKEALAN KUNNAN ALUEELLA	36
14.2.1 §	RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET	36
14.2.2 §	RAKENNUSPAIKKA	36
14.2.3 §	RAKENNUSOIKEUS	36
15 §	ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	38
15.1 §	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VALVONTA	38
15.2 §	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN	38
16 §	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITTEET	38
17 §	VOIMAANTULO	38
LIITE 1:	SUUNNITTELUTARVEALUE KOUVOLAN KAUPUNGIN ALUEELLA	39
LIITE 2:	POHJAVESIALUEET KOUVOLASSA	40
LIITE 3:	KAAVOITTAMATTOMAT RANTA-ALUEET	41

1 § SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

Rakennusjärjestyksen tehtävänä on mahdollistaa Kouvolan kaupungin omaleimaisuuden ja monimuotoisuuden säilyttäminen ja kehittäminen. Kouvola on asukkailleen turvallinen ja viihtyisä kaupunki, jossa elävä kaupunkikeskusta, vireä maaseutu ja laajat harrastus- ja vapaa-ajanviettoalueet ovat vuorovaikutuksessa keskenään.

Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Tavoitteena on järjestää kaava-alueiden ulkopuolisten alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle vapaa-ajan ja asumisen ympäristölle sekä edistetään taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävä kehitystä. Rakennusjärjestyksen avulla toteutetaan ja säilytetään turvallista ja kestävä elinympäristöä yhdenvertaisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

1.2 § Soveltamisala

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

1.3 § Rakennusvalvontaviranomainen

Kouvolan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on rakennus- ja ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvontapalvelut. Päätösvallan siirtämisestä viranhaltijoille (delegointi) päättää rakennus- ja ympäristölautakunta.

1.4 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi Kouvolan kaupunki voi antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävä rakentamista.

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

1.5 § Määritelmät ja merkintöjen selitykset:

MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999
YSL	Ympäristösuojelulaki 527/2014
MML	Muinaismuistolaki 295/1963
PL	Pelastuslaki 379/2011
VHL	Vesihuoltolaki 119/2001
TSL	Terveystieteiden tutkimuslaki 763/1994

Asemakaava-alue

Asemakaava-alue tarkoittaa ranta-asemakaavoitettua tai muuta asemakaavoitettua aluetta.

Asuinrakennus

Asuinrakennuksella tarkoitetaan pysyvään, ympärivuotiseen, lähes kokoaikaiseen asumiseen tarkoitettua rakennusta, jossa asumiseen tarkoitettua alaa on vähintään puolet kerrosalasta.

Autokatos

Ajoneuvon säilytykseen tarkoitettu rakennelma, joka ei muodosta kerrosalaa. Autokatos on rakennelma tai rakennuksen osa, jonka seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %.

Ajoneuvosuoja, konekatos

Rakennelma, joka ei muodosta kerrosalaa. Ajoneuvosuoja ja konekatos ovat rakennelmia, joiden seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %.

Hulevesi

Sateesta ja lumen sulamisesta peräisin oleva rakennetuilla alueilla maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta poisjohdettava valumavesi.

Huvimaja

Kevytrakenteinen, helposti siirrettävä lämmöneristämätön rakennelma, jossa ei ole hormillista lämmityslaitetta/tulisijaa.

Grillikatos / kesäkeittiö

Kevyt rakennelma, jossa on savuhormillinen tulisija. Seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %.

Grillikota

Kevyt rakennelma, jossa on savuhormillinen tulisija.

Jätevesiasetus

Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.

Katos

Rakennelma, joka ei muodosta kerrosalaa. Katos on rakennelma tai rakennuksen osa, jonka seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %.

Kerros

Rakennuksen kerros on kokonaan tai pääosin (tilavuudesta >50%) maanpinnan yläpuolella.

Kellarikerros

Kellarikerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella, kellarikerroksen tilavuudesta yli 50% sijaitsee maanpinnan alapuolella.

Kerrosala

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa

rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerrosalaa koskevat määräykset koskevat myös talousrakennuksia ja kaikkia rakennukseksi luokiteltavia rakennuksia ja rakennelmia.

Kokonaisala

Kokonaisala kuvaa koko rakennuksen laajuutta. Kokonaisalaan lasketaan yhteen kaikkien kerrosten, kellareiden ja ullakoiden pinta-ala ulkomitoin käyttötarkoituksesta riippumatta.

Leikkimökki

Leikkimökki on lasten leikkipaikaksi tarkoitettu pieni, lämmöneristämätön kevytrakenteinen rakennelma, jossa ei ole lämmityslaitetta, tulisijaa eikä kiinteitä perustuksia.

Lomarakennus

Vapaa-ajan asumiseen suunniteltu ja rakennettu pientalo. Rakenteiltaan pysyvään asumiseen tarkoitettun rakennuksen rakennusfysikaalisilla ominaisuuksilla varustettu rakennus, jonka käyttötarkoitus on vapaa-ajan asuminen lomarakennuspaikalla (RA-merkintä kaavassa).

Parvi

Kerroksen lattiatason yläpuolella välipohjan tai vesikaton alapuolella sijaitseva taso, jonka käyttötarkoitus on olla asumiseen liittyvänä aputilana, jossa ei ole pääkäyttötarkoituksen mukaista jatkuvaa toimintaa.

Pohjavesialue

Pohjavesialueet ovat valtakunnallisen luokituksen mukaisia, vedenhankintaa varten ja vedenhankintaan soveltuvia alueita ja muita pohjavesialueita.

Pohjavesiluokat:

- Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue; 1-luokka
- Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue; 2-luokka
- Pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen; E-luokka

Rakennus

Rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin MRL:n tavoitteisiin liittyvistä syistä.

Rakennuksena ei kuitenkaan pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa tai pienehköä laitosta, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

Piharakennelma, kuten esim. katos, vaja, käymälä, huvimaja, kasvihuone, pienehkö esiintymislava tai muu kevytrakenteinen rakennelma, joka ei ole lämpöeristetty ja jossa ei ole kiinteää tulisijaa, hormia, vesijohtoa tai viemäriä. Tai yhdyskuntateknisiä verkostoja palveleva rakennelma, kuten puistomuuntamo, pumppaamo tai laitetila.

Rakennuspaikka

Tässä rakennusjärjestyksessä käytetään nimitystä rakennuspaikka asema- ja ranta-asemakaavan mukaisesta tontista, yleis- tai rantayleiskaavan määrittämästä rakentamiselle tarkoitettusta kaavakarttaan merkitystä alueesta tai tilan ja määräalan muodostamasta rakennuspaikasta.

Ranta-alue

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

Ranta-alueella tarkoitetaan jokeen, järveen, lampeen tai vastaavaan vesistöön rajoittuvaa aluetta, joka ulottuu vähintään 200 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rantavyöhyke

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan ranta-alueella vesistöön rajoittuvaa aluetta, jolle vesistön vaikutus ulottuu, jonka luonnonolosuhteisiin vesistön vaikutus ulottuu ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jonka maankäyttötarpeet muuten liittyvät rantaan. Rantavyöhyke ulottuu lain perusteluiden mukaan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

RKY-alue

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Saunarakennukset: (käyttötarkoitustyyppiltään kaikki erilaiset)

Lauttasauna

Ponttooneiden tai muiden kellukkeiden avulla veden varaan rakennettu pienikokoinen saunarakennus, joka voi sisältää löyly- ja pukeutumishuoneen lisäksi pienen katetun tai kattamattoman ulkoterrassin. Lauttasauna on kokonaan tai suurimman osan vuodesta kiinnitettynä paikoilleen rantaan.

Saunarakennus.

Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja pohjapinta-alaan laskettavat katokset enintään 15 m² sekä parven sisäkorkeus alle 1600 mm, saa rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, mikäli rakennus muuten sopeutuu ympäristöön.

Saunan, jonka kerrosala on enintään 35 m² ja pohjapinta-alaan laskettavat katokset ja terassit yhteensä enintään 20 m² sekä parven sisäkorkeus alle 1600 mm, saa rakentaa 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, mikäli rakennus muuten sopeutuu ympäristöön.

Saunarakennuksessa peseytymistilat (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone) tulee muodostaa vähintään 40 % rakennuksen kerrosalasta, muissa tapauksissa rakennuksen luokka määräytyy pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Savusauna

Saunarakennus, jonka tulisijaan ei liity erillistä savuhormia.

Tynnyrisauna

Päätyjulkisivultaan tynnyrin muotoinen saunarakennus varustettuna kiukaalla ja savuhormilla.

Suunnittelutarvealue

Alue, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamennettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Talousrakennus

Muuhun kuin asumiseen tarkoitettu rakennus, ei kuitenkaan saunarakennus.

Terassi, kattamaton tai katettu

Rakennelma, joka ei yleensä muodosta kerrosalaan laskettavaa pinta-alaa. Yli 0,7 metrin korkeudella maanpinnasta rakennettavalle terassille on rakennettava rakennusmääräyksen mukaiset suojaosalla varustetut kaiteet ja poistumistiet. Rannan läheisyydessä sijaitsevan saunarakennuksen yhteydessä terassin pinta-ala saa olla enintään 15 m².

Ullakko

Ullakko sijaitsee pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella.

Vapaa-ajan asuinrakennus (lomarakennus)

Vapaa-ajan asumiseen tarkoitettu rakennus, joka voi sisältää majoittumiseen tarvittavat tilat, peseytymistilat, keittiön, tulisijan ja muut varusteet.

Venevaja

Venevaja on rannan tuntumassa maa-alueella oleva veneen ja venetarvikkeiden säilyttämiseen tarkoitettu rakennus tai rakennelma.

Vesihuoltolaitos

Tarkoitetaan laitosta, joka huolehtii yhdyskunnan vesihuollosta (vedenhankinta ja viemä-röinti) kunnan vahvistamalla toiminta-alueella. Osuuskunnat ovat vesihuoltolaitoksia, jos niillä on kunnan vahvistama toiminta-alue.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue

Alue, jolla vesihuoltolaitos tai vesi- ja viemäriosuuskunta huolehtii vesihuollosta vesihuoltolain mukaisesti.

Vierasmaja, nukkuma-aitta, luhtiaitta

Asumiseen tai vapaa-ajanviettoon tarkoitettun päärakennuksen apurakennukseksi tarkoitettu tilapäisen yöpymisen mahdollistama rakennus. Rakennusta ei ole varustettu vesi- ja viemärilaitteilla eikä keittiökalustuksella ja -varustuksella.

Yleiskaava-alue

Yleiskaava-alue tarkoittaa rantayleiskaavoitettua tai muuta yleiskaavoitettua aluetta.

2 § LUPAJÄRJESTELMÄ

2.1 § Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n, 126 a §:n, 129 §:n ja 129 a §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan osa-alueilla alla olevan taulukon mukaisesti. Taulukkoon on myös merkitty muutamia rakennuslupaa edellyttäviä toimenpiteitä.

Kunnan osa-alue:	Lupamenettelyn tyyppi:
1 = Asemakaava- ja ranta-asema-kaava-alue	Toimenpidelupa haettava = T Rakennuslupa haettava = R MRL 129 §:n muk. ilmoitusmenettely =
2 = Yleiskaava-alue	Ilm
3 = Kaavan ulkopuolinen alue	Merkintä (-), toimenpidelupaa tai ilmoitusta ei edellytetä

Toimenpide	Kunnan osa-alue		
	1	2	3
1) Rakennelma (rakentaminen)			
• autokatos tai vastaava muu katos, alle 15 m ²	T	Ilm	Ilm
• autokatos tai vastaava muu katos 15 - 30 m ²	T	T	T
• kevytkatos (pressukatos) autoa tai varastointia varten, alle 15 m ²	Ilm	-	-
• kevytkatos (pressukatos), pinta-ala 15 - 40 m ²	T	-	-
• kevytrakenteinen vaja alle 12 m ² (ei autokatos)	-	-	-
• kevytrakenteinen vaja 12 - 30 m ² (ei autokatos)	T	T	T
• grillikatos, grillikota, huvimaja ym. rakennelma, jossa on tulisija, alle 30 m ²	T	T	T
• leikkimökki	-	-	-
• kiosk (toiminta kausiluontoinen)	T	T	T
• kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T	T	T
• kuivakäymälä, asemakaava-alueella	Ei sall.	-	-
• kuivakäymälä, ranta-asemakaava-alueella	-	-	-
• muu vastaava rakennelma, esim. jätekatos, polttopuukatos, huvimaja, maakellari	T	-	-
• lintutorni tai vastaava, korkeus alle 6 m	T	-	-
Edellytyksenä rakennelman rakentamisen ilman toimenpidelupaa tai ilmoitusmenettelyä tapauksissa, jotka merkitty taulukkoon viivalla (-), on rakennelman sijoittaminen alueelle, jolle rakentaminen on muutoinkin sallittu, lukumäärä enintään 1 kpl / tontti ja vähintään 4 m:n (ellei kaavassa ole toisin määrätty) etäisyydelle kiinteistön rajasta. Rakennelman tulee olla helposti siirrettävissä, ei paikallavalettuja teräsbetonisia tai muita raskaita perustuksia ja ei teräsbetonista alapohjalaattaa.			

Ns. pressukatosta ei saa asentaa asemakaava-alueella kadun tai tien ja asuinrakennuksen väliin jäävälle tontin/kiinteistön alueelle. Pressukatontin tulee sijoittaa kadulta katsottuna asuin- / päärakennuksen taakse tontin sellaiselle alueelle, mille rakentaminen on muutoinkin sallittu asemakaavassa.

Rakennelma tulee sijoittaa tontilla/kiinteistöllä sellaiselle alueelle, mille rakentaminen on muutoinkin asemakaavassa sallittu. Rakennelman etäisyys tontin rajasta asemakaavan määräyksen mukaisesti tai vähintään 4 m asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella 5 m.

Rakennusten ja rakennelmien yhteislukumäärää arvioitaessa tulee ottaa huomioon kaavan määräys tai jos määräystä ei ole, yhteislukumäärä on enintään 5 kpl rakennuspaikkaa / kaavatonttia kohden. Useamman kuin yhden rakennelman rakentamiseen on haettava toimenpidelupa.

Taulukossa esitettyä suuremman, rakenteeltaan ja turvallisuustasoltaan vaativamman rakennelman rakentaminen edellyttää toimenpide- tai rakennusluvan hakemista kaikilla alueilla.

2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)

• urheilupaikka	T	T	-
• kokoontumispaikka	T	T	T
• asuntovaunualue tai vastaava, enintään 10 paikkaa	T	T	T
• katsomo, tilapäinen, paikallaoloaika < 2 viikkoa	T	T	T
• katsomo, pienehkö, pysyvä	T	T	T
• esiintymislava <20 m ²	T	-	-
• yleisöteltta tai vastaava yli 2 viikon ajaksi	T	T	T

Taulukkoarvoja suuremmat kohteet edellyttävät aina toimenpide- tai rakennusluvan hakemista kaikilla alueilla.

3) Liikuteltava laite

• asuntovaunun, -laivan, lauttasaunan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen lyhytaikaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	R	R	R
• muu liikuteltava laite	T	Ilm	Ilm

Taulukkoarvoja suuremmat kohteet edellyttävät aina toimenpide- tai rakennusluvan hakemista kaikilla alueilla.

4) Erillislaitte (rakentaminen)

• masto, valaisinpylväs, piippu, antenni, korkeus < 10 m	T	-	-
• masto, piippu, antenni, korkeus 10 m – 60 m	T	T	T
• pieni muuntamorakennus, ns. puistomuuntamo < 20 m ²	T	-	-
• polttoaine- tai muu varastointisäiliö 10 - 50 m ³ (hake, pelletti, lämmitysöljy, vilja ym.)	T	T	T
• muistomerkki (pienehkö)	-	-	-
• lautasantenni, tuettu rakennukseen (halkaisija 1.5 - 3 m)	T	-	-
• lautasantenni, tuettu maahan (halkaisija 1.5 - 3 m)	-	-	-
• tuulivoimala, korkeus alle 30 m	T	T	T
• virtsasäiliö, lantala, rehutorni tai laakasiilo	T	T	T
• pieneläinten (koira, kana, kukko jne.) ulkotarha	T	-	-

Taulukossa esitettyä suuremman, rakenteeltaan ja turvallisuustasoltaan vaativamman rakennelman rakentaminen edellyttää toimenpide- tai rakennusluvan hakemista kaikilla alueilla.

5) Vesirajalaite (rakentaminen)

• laituri, alle 15 m ²	-	-	-
• suurehko laituri, yli 15 m ² tai pituus yli 15 m	T	T	T
• pienehkö silta, vapaa aukko enintään 2 m	T	-	-
• venekatos tai -vaja alle 30 m ²	T	T	T
• muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma	T	T	T

Taulukossa esitettyä suuremman, rakenteeltaan ja turvallisuustasoltaan vaativamman rakennelman rakentaminen edellyttää toimenpide- tai rakennusluvan hakemista kaikilla alueilla.

6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)

• suurempi kuin 1000 m ² varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	T	T	T
---	---	---	---

7) Julkisivutoimenpide

• katteen materiaalin tai sen väriytyksen olennainen muuttaminen	T	-	-
• ulkoverhouksen materiaalin tai sen väriytyksen olennainen muuttaminen	T	-	-
• kattomuodon muuttaminen (vesikaton kantavien rakenteiden muuttaminen)	R	R	R
• katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	Ilm	-	-
• ikkunajaon olennainen muuttaminen	T	-	-
• ikkunan puitejaon muuttaminen	Ilm	-	-
• ikkunajaon ja ikkunan puitejaon muuttaminen arvokoh-teissa	T	T	T
• asuinrakennuksen parvekkeen lasittaminen, pa. < 20 m ²	-	-	-
• katetun terassin lasittaminen, pa. < 20 m ²	-	-	-
• kattamattoman terassin lasittaminen ja kattaminen, pa. < 20 m ²	-	-	-
• valokatteen rakentaminen avoterassille, < 20 m ²	-	-	-
• LVI-laitteiden ulkoyksikön, alle 0.5 m ² julkisivupinta-ala (esim. ilmalämpöpumpun ulkoyksikkö, höyrystin, lauhdu-tin). Sijoitus, katso alle kirjatut ohjeet.	-	-	-
• LVI-laitteiden ulkoyksikön, julkisivupinta-ala < 2 m ²	-	-	-

Parvekkeen ja terassin lasittamisessa tulee noudattaa seuraavaa:

- lasituksien tulee olla avattavissa, vähintään 30 % seinäpinta-alasta
- parvekelasit tulee asentaa parvekekaiteen sisäpuolelle
- parvekkeen etusivun (julkisivupinta) suljettavista aukoista ainakin puolet tulee olla avattavissa
- parvekettä ja terassia ei saa lämpöeristää
- parvekkeen ja terassin vedenpoistojärjestelmä tulee pitää toimintakuntoisena
- lasitukseen tulee käyttää riittävän tukeviin ja asianmukaisesti kiinnitettyihin puitteisiin asennettuna karkaistua ja tarvittaessa laminoitua lasia. Lasit tulee varustaa sen laatua osoittavalla merkinnällä
- parvekkeesta tai terassista ei saa muodostua lasituksen jälkeen kerros- tai kokonaisalaan laskettavaa tilaa
- lasituksien yhteydessä tulee huolehtia määräysten mukaisesta palo-osastoinnista
- lasituksien yhteydessä tulee estää tupakansavun tunkeutuminen asuntoihin

Markiisin tulee soveltua rakennuksen väriytykseen, yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan.

LVI-laitteiden ulkoyksikkö tulee sijoittaa sisäpihan puolelle. Kadun/tien puoleiselle (kaupunkikuva) ja alle 8 m:n etäisyydellä olevan naapurin suuntaan näkyvälle julkisivulle (meluhaitta) asennusta ei sallita. Ulkoyksikkö tulee verhoilla rakennukseen julkisivuun soveltuvilla materiaaleilla ja värityksellä

Useampiasuntoisten taloyhtiöiden (esim. kerros- ja rivitalot) LVI-laitteiden ulkoyksiköiden asentaminen useampaan kuin yhteen (1) asuntoon edellyttää aina toimenpide- tai rakennuslupan hakemista.

LVI-laitteen ulkoyksikkö tulee asentaa kerrostalossa parvekekaiteen sisäpuolelle.

Huom! Arvokohteen, suojellun rakennuksen julkisivun muuttaminen edellyttää rakennuslupan hakemista kaikilla alueilla.

Taulukkoarvoja suuremmat tai vaativammat kohteet edellyttävät aina toimenpide- tai rakennuslupaa.

8) Mainostoimenpide

- | | | | |
|---|---|---|---|
| • rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen asettaminen pysyvästi tai pitkäaikaisesti | - | - | - |
| • myynti- tiedotus-, mainos-, opastus- ja muun sellaisen laitteen sijoittaminen | - | - | - |
| • sähköisen mainos- / ilmoitustaulun rakentaminen | T | T | T |

Mainoslaitteiden sijoittamisessa tulee noudattaa seuraavaa:

- Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1 metrin (helposti nostettavissa oleva markiisi ja vastaava laite 2 metriä) tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 metriä ajoradan yläpuolella tai 0,5 metriä lähempänä ajoradan reunaa
- Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa eikä se saa olla häiritsevä
- Irralliset mainoslaitteet, myyntitelineet ja kesäkalusteet on asetettava katu- tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä, eivätkä saa aiheuttaa vaaraa henkilöille, joiden näkökyky on rajoittunut. Niitä ei saa sijoittaa myöskään pysäköintiä estävästi. Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä. Katu- ja muulle yleiselle alueelle ei saa sijoittaa mainoslaitteita tai kalusteita ilman Kouvolan kaupungin lupaa, joka on hankittava ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Luvansaajan on suoritettava hyväksytyn taksan mukainen maksu kaupungille
- Vanhan olemassa olevan myynti- tiedotus-, mainos-, opastuslaitteen tilalle uuden asentaminen ei edellytä toimenpidelupaa. Uusi laite saa olla maksimissaan saman kokoinen kuin vanha laite.

Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi

9) Aitaaminen ja tukimuuri

- | | | | |
|--|-----|---|---|
| • kiinteän aidan tai kadun reunus- / tukimuurin rakentaminen | Ilm | - | - |
|--|-----|---|---|

Aitoja ja muureja koskevat tarkemmat vaatimukset on esitetty kohdassa 3.6 §.

10) Kaupunkikuvajärjestely			
• muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset (yli 1 kk)	T	-	-
11) Huoneistojärjestelyt			
• asuin- tai liikehuoneiston yhdistäminen tai jakaminen	R	R	R
• rakennusten lämmitys-, vesijohto- tai viemärijärjestelmän uusiminen kokonaisuudessaan	R	R	R
• asuin- tai liikehuoneiston märkätilojen korjaus	R	R	R
Rakennus- ja muutostöille edellytetään rakennuslupaa mm. seuraavissa tapauksissa:			
- Asuinhuoneiston märkätila rakennetaan tai laajennetaan entuudestaan ns. kuiviin tiloihin - Olemassa olevan märkätilan rakentaminen uudestaan silloin, kun on todettu kosteus- tai homevaurio, joka edellyttää laajamittaista tutkimus- ja korjaustoimenpiteitä.			
12) Maalämpöjärjestelmät			
• porakaivon poraaminen	T	T	T
• lämmönkeruuputkiston asentaminen	T	T	T
Lisäksi tulee noudattaa seuraavaa:			
Katso kohta 7.2 §.			
13) Aurinkosähkö- ja aurinkolämpöjärjestelmät			
Vesikatolle asennettavat:			
• lappeen suuntaiset aurinkopaneelisähköjärjestelmä, paneelien pinta-ala < 60 m ²	-	-	-
• lappeen kaltevuudesta poikkeavat aurinkopaneelisähköjärjestelmä, paneelien pinta-ala < 60 m ²	T	-	-
• aurinkolämpöjärjestelmä, tasolämpökeräimet lappeen suunnassa, nestekiertoinen, keräinyksiköiden yhteispinta-ala < 60 m ²	-	-	-
• aurinkolämpöjärjestelmä, lämpökeräinten kaltevuus poikkeaa lappeen kaltevuudesta, nestekiertoinen, keräinyksiköiden yhteispinta-ala < 60 m ²	T	-	-
Muut sijoituspaikat:			
• Julkisivuun asennettavat, paneelien pinta-ala alle 5 m ²	-	-	-
• Maastoon sijoitettavat, paneelien pinta-ala < 60 m ²	T	-	-
• Maastoon sijoitettavat, aurinkolämpöjärjestelmä, keräinyksiköiden yhteispinta-ala < 60 m ²	T	-	-
Taulukkoarvoja suuremmat kohteet edellyttävät aina toimenpide- tai rakennuslupaa.			

1-10, 12 - 13 kohdissa edellytetty lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaltuteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan taikka liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain tai yleisistä teistä annetun lain mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan taikka ratalain mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan.

Edellä esitettyä vähäisemmät toimenpiteet saa suorittaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa tai ilmoitusta, ellei muussa määräyksessä tai ohjeessa ole toisin määrätty.

Edellä esitettyä laajempiin hankkeisiin rakennus- / toimenpideluvan hakemisesta on soveltava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa hankekohtaisesti.

Sellaisetkin rakennelmat ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on rakennettava rakenteellisesti käyttötarkoitukseensa sopiviksi ja turvallisiksi, säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, ympäristöön sopeutuviksi ja sellaisiksi, ettei niistä aiheudu naapurille tai ympäristölle kohtuutonta haittaa.

2.2 § Rakennuksen purkamislupa ja -ilmoitus

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (MRL 127 §, purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

2.3 § Ilmoitusmenettely

Edellä kohdan 2.1 taulukossa ilmoituksenvaraiseksi säädettyyn rakentamiseen (merkintä Ilm) tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen ole 14 päivän kuluessa kirjallisen ilmoituksen vastaanottamisesta edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun toimenpiteeseen (MRL 129 § 2 mom).

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 mom).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa viranomaiselle annetun vastausajan päättymisestä.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Selvityksen tulee sisältää mm:

- luonnokset pääpiirustuksista, joita ovat
 - asemapiirustus
 - pohjapiirustus
 - julkisivupiirustukset
 - leikkauspiirustukset

2.4 § Talousrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Olemassa olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen pienehkön muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan lupamenettelyn asemesta ilmoitusmenettelyä (MRA 61 § 1 ja 2 mom).

3 § RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 § Rakennuksen ja rakennelman etäisyys naapurista, maantiestä, rautateistä ja maakaasuputkistosta

Rakennuksen vähimmäisetäisyyden toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava vähintään 4 metriä, kuitenkin vähintään rakennuksen korkeuden suuruinen, kun rakennuksen korkeus > 4 m.

Rakennuksen etäisyydestä toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta sekä palovaarallisen rakennuksen sijoittamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 57 § 2 ja 3 mom).

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.

Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä (5) metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä.

Rakennusta tai rakennelmaa ei saa sijoittaa tai pitää maantien suoja-alueella tai näkemäalueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 2005/503 44 §). Suoja- ja näkemäalueet määritelty lain pykälässä 44 - 45 §. Rakennusta tai rakennelmaa ei saa sijoittaa tai pitää rautatien suoja-alueella tai näkemäalueella (Ratalaki 110/2007). Suoja- ja näkemäalueet on määritelty lain pykälässä 37 – 38 §.

Uusien rakennelmien esim. aitojen rakentaminen maantien tai rautatien suoja-alueelle edellyttää maantien tai rautatien kunnossapidosta vastaavan viranomaisen poikkeamis päätöstä ennen toimenpideluvan käsittelyä. Rautatien suoja- ja näkemäalueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle.

Rakennusta tai rakennelmaa ei saa sijoittaa maakaasuputkiston suoja-alueelle. Suoja-etäisyydet rakennuksista, erillisistä rajatuista alueista, maanalaisista rakenteista ja muista maakaasuputkiston erityiskohteista on määrätty valtioneuvoston asetuksessa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta (asetus 551/2009). Maankaivu ja louhintatyöt maakaasuputken läheisyydessä tulee tehdä maakaasuyhtiön ohjeiden mukaisesti ja valvonnassa.

3.2 § Rakennuksen ja rakennelman sopeutuminen ympäristöön

Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erityisiä luonnonesiintymiä. Rakennuspaikan luonnonmukaisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja uudestaan rakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön ja ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla tai tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus, joka ottaa riittävästi huomioon myös rakennusperinnön ja kulttuuriympäristön vaalimisen.

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

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

3.3 § Rakennetun ympäristön hoito

Rakennukset ympäristöineen on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja sellaisessa kunnossa, etteivät ne rumenna ympäristöä tai aiheuta haittaa terveydelle tai turvallisuudelle (MRL 167 §).

Rakennukset, niiden julkisivut ja muut ulkopuoliset osat, portit, aidat ja istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa niin, etteivät ne rumenna ympäristöä.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita tai katos.

Töhherrykset rakennusten julkisivuista, rakennelmista, laitteista ja aidoista tulee poistaa mahdollisimman pian.

Vailla vakituista käyttöä ja valvontaa olevat rakennukset on taajama-alueilla suojattava niin, etteivät asiattomat pääse niihin sisälle. Suojeltavaksi määrättyjä rakennuksia on hoidettava ja kunnossapidettava niin, ettei niiden säilyminen vaarannu. Käytöstä poistettu ja vaaralliset rakennelmat (esim. kaivot, laiturit jne.) on purettava, käsiteltävä tai peitettävä niin, ettei niistä aiheudu vaaraa.

Asuinrakennusta varten tarkoitettulla tontilla tai rakennuspaikalla ei saa häiriötä aiheuttavasti tai ympäristöä rumentavasti varastoida tai säilyttää autoja, koneita, laitteita, polttopuita tai muita vastaavia tavaroita. Rakennuspaikalla, tontilla tai kiinteistöllä ei saa säilyttää pitkäaikaisesti (>1 kk) tai pysyvästi linja-autoa, yhdistelmäajoneuvoa, asuntoautoa, asuntovaunua, työkonetta, venettä tai muita vastaavia laitteita eikä huomattavaa määrää palavia nesteitä tai vaarallisia kemikaaleja ulkosäilytyksessä, ellei säilyttäminen perustu rakennuspaikan vahvistettuun pihamaajärjestelyyn tai rakennusvalvontaviranomainen ole muutoin hyväksynyt toimenpidettä.

Rakennuspaikkaa, tonttia tai kiinteistöä ei saa käyttää sellaiseen varastointiin, joka rumentaa ympäristöä tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavat ulkovarastot, jätesäiliöt tai -katokset ja vastaavat rakennelmat on tarvittaessa suojattava istutuksin tai aidalla.

Asemakaava-alueilla kaavamääräysten mukaisen puusto tulee niiden uusimisen yhteydessä istutuksin korvata vastaavalla puustolla ellei kiinteistön lupapäätöksen mukaisesta rakentamisesta muuta johdu.

3.4 § Julkisen kaupunkitilan 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. Kevyen liikenteen väylät ja jalkakäytävät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

3.5 § Rakennetun ympäristön valvonta

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

Havaittujen puutteiden korjaamiseksi annetaan kehoitus kunnossapitovelvolliselle ja määrätään aika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava. Määräajan jälkeen, mikäli laiminlyönti jatkuu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä säädettyihin pakkotoimenpiteisiin.

3.6 § Aidat, rajaavat reunusmuurit ja istutukset

Aidan rakentamisen luvanvaraisuus on esitetty taulukossa 2.1 kohdassa 9.

Yleisiä määräyksiä:

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeusasemaltaan ja muodoltaan sopeutua ympäristöön. Aita on tehtävä, sijoitettava ja kunnossapidettävä siten, ettei se aiheuta haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun puhtaana ja kunnossapidolle.

Katua, maantietä, rautatietä tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita, myös pensasaita, on rakennettava, sijoitettava ja hoidettava niin, ettei se estä näkyvyyttä risteyksessä tai aiheuta muuta haittaa liikenteelle. Aidan korkeus kadun varrella tulee olla enintään 1,2 m. Katua vasten suorassa kulmassa (90 astetta) olevan aidan korkeus saa olla enintään 1,2 m, ulottuen kadulta rakennuksen kadunsuuntaiseen julkisivupintaan saakka. Tonttien / kiinteistöjen välisen raja-aidan korkeus tulee olla enintään 1,6 m. Materiaalina tulee suosia ensisijaisesti puuta ja värityksen tulee sopeutua kiinteistön ja alueen rakennetun ympäristön väritykseen. Aidan perustukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että aidan asento säilyy ja vakavuus on riittävä mahdollisilla routavaurioalueilla.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, rakentaa ja pitää kunnossa sen tontin tai rakennuspaikan haltija/omistaja, jonka puolella aita sijaitsee. Aita on sijoitettava niin kauas tontin rajasta, että aidan kunnossapito voidaan suorittaa kokonaisuudessaan sen tontin rajojen sisäpuolelta, jonka puolelle aita sijaitsee, ellei rajanaapurin kanssa ole kirjallisesti muuta sovittu. Puurakenteisen tai muusta materiaalista rakennetun aidan keskilinjan etäisyys rajalinjasta tulee olla vähintään 0,8 m. Aita tai reunus- / tukimuuri on sijoitettava perustuksineen kokonaan omalle tontille, elleivät naapurit kirjallisesti sovi aidan sijoittamisesta rajalle ja sen rakentamiskustannusten ja hoitokustannusten jaosta. Jos aita sijoitetaan irti rajasta, on aita sijoitettava niin kauas naapurirajasta, että aidan / reunusmuurin ja tontin kunnossapito voidaan suorittaa oman tontin puolelta, kuitenkin vähintään 0,8 m etäisyydelle kiinteistön / tontin rajasta. Aitaa ei saa rakentaa piikkilangasta tai vastaavasta materiaalista.

Tonttien tai rakennuspaikkojen väliselle rajalle rakennettavan aidan tekemisestä ja kunnossapidosta ovat rakennuspaikkojen haltijat velvolliset sopimaan keskenään kirjallisesti.

Mikäli aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ei voida sopia naapureiden kesken, rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken (Maankäyttö- ja rakennusasetus MRA 82 §).

Milloin aitana käytetään puita tai pensaita, on ne istutettava siten, että niiden oksisto ja juuret täysikasvuisenakin pysyvät omalla tontilla. Jos aita ei sijaitse tonttien rajalla, aita on sijoitettava niin kauas tontin rajasta, että aidan kunnossapito ja rajan ja aidan väliin jäävän piha-alueen kunnossapito voidaan suorittaa kokonaisuudessaan sen tontin rajo-

jen sisäpuolelta, jonka puolelle aita on sijoitettu, ellei rajanaapurin kanssa ole muuta kirjallisesti sovittu. Pensasaidan osalta tulee etäisyydessä ottaa huomioon aidan kasvaminen ja kunnossapitämiseen (leikkaaminen jne.) tarvittava tilavaraus.

Jos pensasaitaa ei ole tarkoitus säännöllisesti leikata, tulee lajiketta ja istutuspaikkaa valittaessa ottaa huomioon täysikasvuisen kasvin koko. Naapureille, alueen liikenteelle tms. ei saa aiheutua haittaa pensasaidasta. Pensasaidan korkeudessa tulee huomioida alueen yleisilme. Pensasaidan suosituskorkeus on yleensä 2,5 m.

Puista ja pensaista istutettua aita ei katsota kiinteäksi aidaksi, eikä tällaiselle aidalle tarvitse hakea toimenpidelupaa.

Kadunpuoleisen/-suuntaisen reunusmuurin / tukimuurin enimmäiskorkeus tulee olla enintään 0,5 m.

Aidasta tai reunus- / tukimuurista ei saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun, kevyen liikenteen väylän tai tien kunnossa- ja puhtaanapidolle.

3.7 § Vajat, rakennelmat, pienet laitteet

Vajat, katokset, puutarhamajat, kasvihuoneet, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset ja -aitaukset tai muut vastaavat rakennelmat ja laitteet, joita ei pidetä rakennuksena, on sijoitettava kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Edellisessä kappaleessa mainitut ja muut rakennelmat ja laitteet sekä pieneläinten ulkotarha on sijoitettava vähintään neljän (4) metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Em. kappaleessa mainitut ja muut rakennelmat tulee sijoittaa kiinteistöllä/tontilla sille alueelle, mille rakentaminen on muutoinkin sallittu (asemakaava, yleiskaava). Rakennelman tai laitteen sijoittaminen muulle kiinteistön / tontin alueelle tai lähemmäksi naapuritontin rajaa edellyttää toimenpide- / rakennusluvan hakemista ja naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan sijoittaa rakennelman tai laitteen edellä mainittua etäisyyttä lähemmäksi naapuritontin rajaa, vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan.

3.8 § Piha-alue / pihamaa ja liikennejärjestelyt

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin. Luonnollisen maanpinnan korkeusasema tulee ottaa pihamaan korkeusasemaa suunniteltaessa ja rakennusta rakennettaessa huomioon. Suuria korkeuseroja, yli 0,5 metriä, suhteessa luonnolliseen maanpintaan tulee välttää.

Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

Uusille asemakaava-alueille on yleensä olemassa vahvistettu katusuunnitelma, jonka esittämään katukorkeuteen rakennuspaikan korkeusasema, lattiakorkeus ja liittymäkorkeus tulee sovittaa.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Rakentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentaminen ei aiheuta hulevesien (pinta- ja sadevesien) valumista tontin rajan yli naapurin

puolelle eikä vaikeuteta naapuritontin kuivana pitoa. Pihamaa on suunniteltava ja rakennettava myös siten, että hulevesien ohjautuminen yleiselle tielle, kadulle tai muulle yleiselle alueelle ei ole mahdollista.

Pihamaan tasaaminen on ensisijaisesti toteutettava luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla. Luiskaaminen ja pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja sade-, pinta- ja salaojavedet valu naapuri-kiinteistön alueelle, katu- tai muulle yleiselle alueelle. Pengertämistä kiinteistön rajan läheisyydessä ja rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:5.

Pihalta aurattava lumi on voitava sijoittaa rakennuspaikalle niin, ettei siitä ole haittaa rakennuksille, naapureille eikä pelastustoiminnalle. Lunta ei saa sijoittaa yleisille alueille. Lunta ei saa sijoittaa myöskään tonttiliittymän läheisyyteen siten, että näkyväisyys kadulle tai tielle heikkenee. Muussa tapauksessa lumi on kuljetettava pois tontilta / kiinteistöltä.

Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuuri naapurin rajaan kiinni, vaikka tämä ei ole antanut suostumustaan.

Rakennuspaikalla on oltava riittävä määrä autopaikkoja. Paikat on sijoitettava niin, etteivät pysäköidyt ajoneuvot ulotu tontin / kiinteistön rajan ulkopuolelle, peitä näkyvyyttä liittymässä tai risteyksessä tai aiheuta muuten vaaraa ympäristölle.

Rakennusluvan mukaisia autopaikkoja ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa ottaa muuhun käyttöön. Polkupyörille on varattava riittävä määrä säilytyspaikkoja.

3.9 § Rakennuspaikan / tontin rajan ylittäminen

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

1. Rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 m syvyyteen saakka 0,3 m ja maanpinnasta 1,5 m syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,2 m.
2. Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,2 m.
3. Julkisen rakennuksen, liikerakennuksen tai vastaavan rakennuksen pääsisäänkäynnin suojakatos 3,0 m.
4. Tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Rakennuksen osat tai rakennelmat eivät kuitenkaan saa häiritä katu- tai muun yleisen alueen käyttöä. Kaupungin hallitsemilla katualueilla rakennuspaikan rajan ylittävän osan alle on jätävä vapaata korkeutta vähintään 3,0 m ja vähintään 4,6 m ajoradan yläpuolella. Mainoslaite, joka ulkonee seinästä enintään 15 cm, saa olla alempanakin. Rakennuspaikan (tontti / kiinteistö) rajan ylittävät osat on kiinnitettävä siten, ettei rakenteesta / laitteesta / kiinnityskohdasta aiheudu vaaraa ympäristölle ja laitteiden ja kiinnitysten kunnosta on pidettävä erityistä huolta.

Rakennuksen osat tai rakennelmat eivät kuitenkaan saa ulottua lainkaan rautatie- tai maantiealueille.

3.10 § Asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan ylittäminen

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

1. Rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan
2. Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, avokuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat 1,2 m
3. Ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, tekniset laitteet, invalidiluiskat ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan

Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa ympäristölle tai tontin naapureille.

3.11 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit ja ikkunamainokset

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

1. Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua enintään 1,2 m tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3 m vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 m ajoradan osalla
2. Laite on kiinnitettävä tukevasti ja niin, ettei se haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä ja turvallisuutta eikä ole häiritsevää
3. Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön
4. Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Milloin ikkuna- tai ovimarkiisi on helposti nostettava, markiisi saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 m. Markiisin alimman kohdan ja maanpinnan välillä on oltava vähintään 3 m vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 metriä ajoradan yläpuolella ja jalkakäytävän puolella 0,5 m etäisyydelle ajoradan reunasta.

Mainoksia ei saa sijoittaa ikkunalasin ulko- eikä sisäpintaan eivätkä ne saa rumentaa rakennusta tai kaupunkikuvaa.

Irralliset mainoslaitteet on asetettava katu- tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä tai ole pysäköinnin esteenä. Vapaata kulkutilaa tulee jäädä katu- tai tiealueen ulkopuolella olevalle kevytliikenneväylälle vähintään 1.5 m. Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan jälkeen.

Mainoslaitteen tulee soveltua rakennukseen ja ympäristöön laitteen muodon, värityksen ja rakenteen puolesta. Rakennukseen kiinnitetty mainoslaite saa tulla seinästä ulospäin enintään kohdassa 3.9. ilmoitetun määrän

Irrallisenkin mainoslaitteen sijoittaminen jalkakäytävälle tai muulle liikenneväylälle vaatii kaupungin liikenneväylien kunnossapidosta vastaavan palvelualueen luvan.

Asemakaava-alueen ulkopuolella myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteiden lupakäsittelystä vastaa lainsäädännössä määrätty viranomainen. Em. viranomainen vastaa myös asemakaava-alueen maantien alueelle (LT) haettavan mainosluvan käsittelystä (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteista 52 §).

3.12 § Tontin ja rakennuksen valaistus sekä osoitenumerointi

Tontin ja rakennuksen valaistus on järjestettävä siten, että valaistus lisää alueen turvallisuutta eikä haitallisesti häikäise naapureita tai alueella liikkuvia.

Rakennuksen omistajan tulee asettaa rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva selvälukuinen ja riittävän suurikokoinen numero ja/tai kirjain siten, että se näkyy kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä kulkualueelta. Osoitenumerointi on oltava luettavissa myös pimeään aikaan, jolloin se on tarvittaessa erikseen valaistava.

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

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen osittaisessa loppukatselmuksessa (rakennuksen käyttöönottokatselmus), jossa rakennus otetaan käyttöön.

3.13 § Tontin ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai yleiselle tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Yleiselle tielle rakennettavista liittymistä päättää teiden kunnossapidosta vastaava viranomainen.

Tontin tai rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee järjestää ajoneuvoliittymän rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito. Tontin tai rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee huolehtia kadun peruskorjauksen yhteydessä myös tonttiliittymän rummun uusimisesta, mikäli vanha rumpu ei ole tarkoitustaan vastaavassa kunnossa.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 m ja muilla alueilla enintään 8 m.

Mikäli tontille tai rakennuspaikalle ei ole järjestettävissä edellä mainitun mukaista liittymää, rakennukseen on jätettävä kulkuaukko, joka on vähintään 3 m leveä ja vapaa korkeus vähintään 3 m ja jonka pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:7 ellei palo- ja pelastuskaluston pihamaalle pääsy muuta edellytä.

4 § RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 § Suunnittelutarvealueet

Tällä rakennusjärjestyksellä osoitetut maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on esitetty tämän rakennusjärjestyksen liitekartalla.

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

4.2 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakennuspaikan tulee lisäksi olla sellainen, ettei ympäristön toiminnasta aiheutuva melu, raide- tai katu- /tieliikenteen tärinä tai ympäristön toiminnasta aiheutuvat hiukkas- ja muut päästöt ylitä rakentamiseen annettujen määräyksien enimmäisarvoja.

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä ja mikäli alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai siinä ei ole esitetty rakennuspaikan vähimmäisvaatimuksia, asumiskäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5 000 m².

Milloin rakentamisella ei vaikeuteta kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m² (MRL 116 §).

Vapaa-ajan asumiskäyttöön ja lomarakennuskäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m² ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole muuta määrätty.

Uudestaan rakentaminen rakennuksen tuhoutumisen seurauksena (esim. tulipalo), peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty rakennuspaikan pienimmästä koosta, jos rakennuspaikka pysyy samana.

4.3 § Rakentamisen määrä

Tämän kohdan määräykset eivät koske ranta-alueita. Ranta-alueiden määräykset kohdan 5 § mukaan.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 kerrosneliömetriä. Rakennuspaikan rakennusoikeus on kuitenkin 350 kerrosneliömetriä, mikäli rakennuspaikan koko on 2000 – 3500 m².

Pinta-alaltaan 2000 – 3500 m² rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai enintään yksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen loma-asunnon.

Pinta-alaltaan 3500 - 5000 m² rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi kaksiasuntoista ja enintään kaksikerroksista asuinrakennusta tai loma-asuntoa.

Pinta-alaltaan yli 5000 m² rakennuspaikalle rakennettavien asuinrakennusten tai lomarakennusten lukumäärä harkitaan tapauskohtaisesti (mahdollinen suunnittelutarvepäätös).

Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi sen käyttötarkoitukseen liittyviä vierasmajoja, saunoja, talousrakennuksia ja muita rakennuksia ja rakennelmia enintään 5 kpl, mikäli rakennuspaikan koko on alle 5 000 m². Suuremmilla rakennuspaikoilla talousrakennusten lukumäärä harkitaan tapauskohtaisesti rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Yksittäisen talousrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 100 kerrosneliömetriä rakennuspaikan koon ollessa alle 5 000 m². Suuremmilla rakennuspaikoilla talous- ja muiden rakennusten / rakennelmien lukumäärä ja enimmäiskoko harkitaan rakennuspaikan olosuhteiden perusteella rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä ja kerrosalasta määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatalan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maataloutta tai sivuelinkeinoa palvelevia rakennuksia.

Muulle kuin asutuskäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle rakennusten / rakennelmien lukumäärä ja rakennusten enimmäiskoko harkitaan rakennuspaikan käyttötarkoituksen ja olosuhteiden perusteella rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

4.4 § Rakentaminen kellariin ja ullakolle

Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakon tasolle tai maanpinnan alapuolelle harkitaan tapauskohtaisesti rakennuslupahakemuksen yhteydessä ottaen huomioon rakennus- ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön.

5 § RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

5.1 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten / rakennelmien ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Ympärivuotisen asuinrakennuksen ja lomarakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5 m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

Avointen ulapoiden rannoilla tulee vielä lisätä rakennusvalvontaviranomaisen määräämä aaltoiluvara.

Rakennettaessa ranta-alueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen maastoon sijoittamiseen, korkeusasemaan, muotoon, julkisivu- ja ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja väriytyksen tulee sulautua ympäröivään maisemaan. Käsittelemättömän kirkkaan tai sinkityn pellin käyttö on kielletty.

Rakennuspaikalla tulee rannan lähialueen kasvillisuus säilyttää ja vain puuston harvennaminen on sallittua. Rannan lähialueen puustovyöhykkeen leveys on vähintään 20 m keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta lukien.

Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa kasvillisuutta säästäen siten, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.

Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Vesistön rannalla olevan uuden rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 m.

Alle yhden (1) hehtaarin suuruiset saaret tulee jättää rakentamattomiksi.

Saariin ja niemiin rakennettaessa tulee saaren tai niemen leveyden olla vähintään 100 m.

Alle kahden (2) hehtaarin suuruiset lammen rannat tulee jättää rakentamatta.

Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

Ranta-asema- ja rantayleiskaava-alueilla rakennukset/rakennelmat tulee sijoittaa kaavassa määritellylle rakentamiselle tarkoitettulle alueelle.

Asuin- ja vapaa-ajanrakennuksen etäisyys rantaviivasta:

- enintään 75 k-m² yksikerroksisen, kokonaisalaltaan 100 m², rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 25 m.
- enintään 150 k-m² yksikerroksisen, kokonaisalaltaan 200 m², rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 30 m.
- yli 150 k-m² enintään kaksikerroksisen, rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 40 m.

Etäisyys rantaviivasta ratkaistaan lupaharkinnassa edellä mainituissa rajoissa maaston asettamat rajoitukset ja maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen tapauskohtaisesti.

Yksikerroksisen yli 25 k-m² talousrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 25 m.

Enintään yksikerroksinen rantasaunarakennus, jonka kerrosala on enintään 25 m². Saunarakennuksen ja sen yhteyteen rakennetun mahdollisesti katetun enintään 15 m²:n terassin etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 10 metriä, mikäli rakennus muuten sopeutuu ympäristöön.

Vierasmajan, luhtiaitan tai muun vastaavan yöpymiseen tarkoitetun rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 25 m.

Kesäkeittiö, erillinen katettu terassi tai muu vastaava erillinen rakennelma tulee sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Muu rakennelma kuten grillikatos tms. tulee sijoittaa niin, että se sijoittuu rantapuuston sisään vähintään 15 m:n etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Venevaja ei saa ulottua veden päälle ja sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Enintään 20 m² suuruisen venevajan saa rakentaa rantaviivaan siten, että vesistön puoleinen julkisivu on rantaviivan kohdalla. Suuremmissa (enemmän kuin kaksi venettä) venevajahankkeissa rakennuksen sopivuus ympäristöön, massoitelu, värit ja etäisyys rantaviivasta ratkaistaan tapauskohtaisesti lupaharkinnassa huomioiden erityisesti maisemalliset näkökohdat.

Muu maisemaan vaikuttava rakennelma kuin laituri tai venevaja on sijoitettava vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten muotoon, ulkopintamateriaaleihin, värikyseen ja korkeusasemaan. Rantavyöhykkeen kallioperää, maa-aineksia tai kasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa. Rantaviivaa ja rantaa ei saa muokata ja muuttaa ilman vesilain mukaista lupaharkintaa.

5.2 § Rakentamisen määrä ranta-alueella

Ranta-alueella sijaitsevan uuden pysyvään asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3000 m² ja vapaa-ajan käyttöön tarkoitetun rakennuksen rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m² (MRL § 116) ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai ranta-asetuksessa ole toisin määrätty.

Pysyvään asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka ranta-alueella:

Jos asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on alle 150 m, noudatetaan seuraavia määräyksiä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- yhden kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen,
- rantasaunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m²
- muita talousrakennuksia

Rakennusten ja rakennelmien yhteislukumäärä enintään 5 kpl.

Asuinrakennuksen kerrosala enintään 250 kerros-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 350 kerros-m² ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai ranta-asetuksessa ole toisin määrätty.

Vapaa-ajan asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka ranta-alueella:

Kullekin rakennuspaikalle, jonka pinta-ala on vähintään 2000 m² (MRL § 116) saa rakentaa seuraavasti:

- yhden enintään puolitoistakerroksisen (1 1/2) kaksiasuntoisen vapaa-ajan asumiseen tarkoitetun rakennuksen
- vierasmajan, jonka enimmäiskoko on 30 kerros-m²
- rantasaunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m²
- muita talousrakennuksia.

Rakennusten ja rakennelmien yhteislukumäärä enintään 5 kpl.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla yhteensä enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 kerros-m², ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai ranta-asetuksessa ole toisin määrätty.

5.3 § Ympärivuotinen asuminen ranta-alueella, loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-alueet tulee lähtökohtaisesti kaavoittaa. Maanomistajien ranta-asetukset on tarkoitettu loma-asumisen järjestelyyn ja kuntien laatimat rantayleiskaavat pääasiassa loma-asumisen suunnitteluun ranta-alueella.

Kouvolassa laaditun pysyvän ranta-asumisen edullisuusvyöhykeseelvityksessä on pyritty löytämään alueet, missä ja millaisissa olosuhteissa pysyvä asuminen voisi olla sijainti- ja ominaisuustekijät huomioiden edullista yksityishenkilön ja yhteiskunnan näkökulmasta.

Edullisia alueita löytyy erityisesti kylien yhteydestä ja myös taajama-alueisiin edullisesti sijaitsevan päätieverkon ääreltä kyläalueiden ulkopuolelta.

Tässä rakennusjärjestyksessä on osoitettu alueet, joilla olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupapäätöstä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 129a§).

MRL 129 a §:n määräys koskee vain kaavattomia ranta-alueita ja vain olemassa olevia vapaa-ajan asuntoja. Liitteen 3 aluerajauksissa on huomioitu olemassa oleva kylärakenne, vakituisten asuinrakennusten ja asukkaiden sijoittuminen ja määrä, ympäristönäkökohdat, etäisyys kylän keskustaan ja etäisyys kylän palveluihin.

Liitteeseen 3 kirjatut alueet ovat Kaipiaisten Rautjärven lounaisosa, Enäjärven Kotoselän pohjoisosa ja Sanijärven luoteisosa, Saaramaan Saaramajärven luoteisosa ja Muhniemen Junkkarijärven eteläosa. Ko. alueet sijaitsevat ranta-alueella, alle 200 m:n etäisyydellä vesistöstä ja ko. alueilla käyttötarkoituksen muutokset eivät vaikeuta ranta-alueiden kaavoitusta tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Mahdollisuudet olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen pysyvään asumiseen on esitetty rakennusjärjestyksen liitekartalla 3. Rakennusfysikaaliset, rakennuspaikkaa jne. koskevat edellytykset rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen tarkastellaan hankekohtaisesti rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Mikäli kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät, voidaan olemassa oleva vapaa-ajanasunto muuttaa pysyvään asuinkäyttöön rakennuslupapäätöksellä (käyttötarkoituksen muutos):

- rakennuspaikan minimikoko 2000 m²
- vapaa-ajan asumiseen tarkoitettu rakennus ja kiinteistön muut rakennukset sopeutuvat rantamaisemaan ja kyläkuvaan
- olemassa oleva rakennus täyttää pysyvälle asuinrakennukselle asetetut tekniset ja rakennusfysikaaliset vaatimukset
- rakennus täyttää ilmanvaihdon ja radonin poiston osalta asuinrakennuksen vaatimukset
- vesi- ja jätevesihuolto on määräysten mukaisesti järjestetty
- asuinrakennukseksi tarkoitettu rakennus sijaitsee sellaisella etäisyydellä rannasta, kuin rakennusjärjestyksessä on muualla määrätty.
- rakennuspaikka ei sijaitse saarella, jonne ei ole kiinteää kulkuyhteyttä
- rakennusten sijoittelussa on huomioitu tulvakorkeus niin kuin kaavassa tai rakennusjärjestyksessä on määrätty.
- pelastuslaitoksen ajoneuvoilla on pääsy rakennusten välittömään läheisyyteen
- ELY:ltä on saatu asuinkiinteistölle kulkuun liittymälupa maantielle

Tämän kohdan määräykset ja vaatimukset eivät koske pysyvään asumiseen tarkoitettua uudisrakennuksen rakentamista.

Uuden asuinrakennuksen rakentamiseksi tulee kaavoittamattomilla ranta-alueilla ennen rakennuslupapäätöstä hakea poikkeamislupapäätös tai suunnittelutarveratkaisu.

6 § VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

6.1 § Vesihuolto

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohdoton ja viemäriin vesihuoltolain mukaisesti. Vesihuoltolain 11 §:n mukaan liittymisvelvollisuudesta voidaan myöntää vapautus.

6.2 § Veden hankinta

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolelle rakennettaessa on esitettävä selvitys käyttö- / talousveden laadusta, määrällisestä riittävydestä sekä viemäroinnistä ennen rakennusluvan käsittelyvaihetta. Samoin on meneteltävä haettaessa kunnan ympäristösuojeluviranomaiselta vapautusta liittymisestä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella sijaitsevalla kiinteistöllä.

6.3 § Hulevesien johtaminen

Hulevesillä tarkoitetaan sade- ja sulamisvesiä, jotka liikkuvat pinta- ja pintakerrosvaluntana. Kiinteistön hulevedet tulee erottaa viemäriveresistä. Katoilta ja pihamaalta sekä salaojiin kertyviä vesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriverkostoon vaan ensisijaisesti tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä (salaojitus), josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu oman tontin tai lähialueen / korttelialueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu. Imeyttäminen omalla tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Asemakaava-alueilla sadevedet voidaan johtaa hulevesiviemäriin, mikäli verkostoon liittyminen on mahdollista ja imeyttäminen omalla tontilla tai rakennuspaikalla ei ole mahdollista. Mikäli hulevedet johdetaan sadevesijärjestelmään tai kadun / tien kuivatusjärjestelmään, tulee siihen saada järjestelmän haltijan suostumus.

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

Tapauksessa, jossa vedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin tai rakennuspaikan ulkopuolelle, tulee vesien johtamiseen naapurikiinteistön puolelle hankkia maanomistajan suostumus. Asemakaava-alueen ulkopuolella vedet johdetaan siten, että veden kulkuuuntaa ei saa muuttaa tilanteesta ennen rakentamista ilman naapureiden suostumusta vesilain säädökset huomioiden.

Hulevesien poisjohtaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille, kadun tai muun yleisen alueen käyttäjille tai ympäristölle.

Mikäli tontilla olemassa olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, toimenpide ei saa heikentää oman tontin eikä toiselle kuuluvan alueen kuivatusmahdollisuuksia.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen hule- ja kuivatusvesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden johdosta on välttämätöntä.

6.4 § Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittelyjärjestelmät on toteutettava rakennuslupa-, ympäristö- ja terveysviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelulain ja talousjätevesien käsittelystä annetun valtioneuvoston asetuksen mukaisesti, jollei niitä voi johtaa yleiseen viemäriin.

Viemärijärjestelmä siihen liittyvine puhdistus- ja muine laitteineen on suunniteltava, sijoitettava, rakennettava ja kunnossapidettava siten, ettei siitä aiheudu terveyshaittaa.

Kiinteistölle rakennettavan jätevesien käsittelyjärjestelmän ja johtamisen tulee perustua pätevän suunnittelijan laatimaan, asetuksen mukaiseen suunnitelmaan. Haettaessa rakennuslupaa, lupaa jätevesijärjestelmän rakentamiseen tai sen muutostyöhön, on lupahakemukseen liitettävä riittävä suunnitelma rakennettavasta jätevesijärjestelmästä ja talousveden hankinnasta.

Uudisrakennuksen rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä vesihuoltosuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan pinta-ala ja maaperä. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukainen esikäsittely ja maaperä. Jätevesien käsittelypaikka on järjestettävä rakennuspaikalla riittävän kauas keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, vedenottopisteistä (kaivot) ja naapureista. Jätevesien maaperäkäsittely on kielletty alle 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty saarissa ja alueilla, joihin ei ole ympärivuotista tieyhteyttä. Vesikäymälän jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa Kouvolan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Jätevesien käsittelyvaatimuksista pohjavesialueilla ja vesistöjen rantavyöhykkeillä määrätään tarkemmin ympäristönsuojelumääräyksissä.

Loma-asunnoissa käymäläratkaisuna on ensisijaisesti kuivakäymälä. Kuivakäymälässä on oltava tiivis pohjarakenne. Kuivakäymälä on sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta.

7 § POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

7.1 § Erityismääräyksiä pohjavesialueille

Rakennettaessa pohjavesialueelle on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeeluun ja selvitettävä rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Tämä selvitys on liitettävä tarvittaessa lupahakemukseen.

Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi, miten pohjaveden alentaminen vaikuttaa ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan sekä yhdyskuntien vedenhankintaan. Suunnittelun yhteydessä on selvitettävä vesilain mukaisen luvan tarve.

Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, pilaantumattomia maa-aineksia. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden pilaantumattomuudesta.

Pohjavesialueilla öljy- ja polttonestesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle. Säiliön on oltava kaksivaippainen tai suoja-allastettu ja varustettu varolaitteella, jotta suorat valumat ympäristöön estyvät säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä.

Öljy- ja polttoainesäiliöiden sijoitusta ja rakenteita sekä kemikaalien säilytystä ja varastointia koskevia määräyksiä on annettu ympäristönsuojelumääräyksissä.

7.2 § Maalämpöjärjestelmien rakentaminen pohjavesialueilla

Rakentamisen edellytysten täytyessä ympäristönsuojelu- ja muiden määräysten osalta toimenpideluvasta päättäminen voi edellyttää vesilain mukaista lupapäätöstä.

Maalämpöjärjestelmän rakentaminen 1, 1E, 2, 2E ja E-luokan pohjavesialueella ja toiminassa olevan tai varalla olevan pohjavesipumppaamon vaikutusalueelle (500 m säteellä pumppaamosta) ei ole mahdollista ilman vesilain mukaista lupaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja mahdollisen paineellisen pohjaveden esiintyminen toimenpidepaikalla. Selvitys pohjavesiolosuhteista ja paineellisesta pohjavedestä tulee liittää toimenpidelupahakemuksen liitteeksi.

Maalämpöjärjestelmän luvanvaraisuus, katso 2.1 § kohta 12.

8 § RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

8.1 § Pilaantuneet maat rakentamisessa

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

8.2 § Melu- ja värinävaikutusten torjunta rakennuksissa ja piha-alueilla

Meluhaittojen ehkäisemiseksi rautatien ja vilkkaasti liikennöityjen teiden ja katujen varilla asuinrakennukset tai muut melulle herkät rakennukset (hoitolaitokset, koulut ym.) tulee sijoittaa riittävän etäälle melulähteestä tai meluhaittaa on voitava torjua muutoin rakenteellisesti. Asemakaavassa mahdollisesti määrättyjä meluun liittyviä määräyksiä tulee noudattaa suunnittelussa ja rakentamisessa. Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee avautua pääasiassa muualle kuin liikennemelun suuntaan. Asuinhuoneiston tilaratkaisuissa tulee huomioida melulähteen suunta. Rakennuksen, ovien ja ikkunoiden melun vaimennus tulee olla riittävä suhteessa meluun, jotta sisätilan melutason ohjearvot toteutuvat.

Uusien asuinrakennusten oleskelupihalla tulee toteutua valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvot. Oleskelupiha on tarvittaessa suojattava liikennemelulta rakennusten tai meluaitojen avulla. Melulta suojattu oleskelualue tulee suunnitella riittävän suureksi suhteessa asuinrakennuksen asukasmäärään.

Talousrakennukset kuten autotallit, puuvajat ja varastot tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että niillä on piha-aluetta melulta suojaava vaikutus.

Rautateiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva värinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakentamisen yhteydessä tulee tontilla selvittää tarvittaessa mittauksin liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot ja tarvittaessa ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa siten, että runko- ja lattiarakenteissa ei pääse syntymään värinäherätteen resonointia tai maaperäistä runkoääntä.

Tarvittaessa rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee liittää lupahakemukseen melu- / värinäselvitys melu- / värinähaittojen ehkäisemisestä.

8.3 § Lentoliikenteen esterajoitukset ja korkea rakentaminen

Tuulivoimaloiden rakentamisessa tulee huomioida niiden mahdolliset haittavaikutukset ilma- ja valvontatutkin.

Yli 50 m (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta koko kunnan alueella. Puolustusvoimat suhtautuvat

myönteisesti korkeudeltaan alle 50 m:n (kokonaiskorkeus maanpinnasta) pientuulivoimaloiden rakentamiseen, mikäli ne eivät sijoitu puolustusvoimien vakituisessa käytössä olevien alueiden läheisyyteen. Tuulivoimaloiden rakentamisen tulee täyttää sijoitukseltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kaavalliset ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset edellytykset.

Koko kaupungin alueella kaikista lentoesteistä, jotka ulottuvat maanpinnasta 30 metrin korkeuteen tai ylemmäksi tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän pyytää lausunto puolustusvoimien pääesikunnalta liitettäväksi lupahakemukseen.

9 § RADONIN HUOMIOIMINEN RAKENTAMISESSA

Asunnon ja muun sisätilan sisäilman säteilytason tulee olla sellainen, ettei siitä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa.

Asuntojen ja työtilojen rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon maaperän radonpitoisuus ja sen torjunta. Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on varmistuttava, ettei maaperän tai täyttösoran radon pääse huonetiloihin.

Radon on radioaktiivinen kaasu, jota voi esiintyä sisäilmassa. Talon alla oleva maaperä sekä rakentamisessa käytetyt kiviainekset ovat tärkein radonin lähde. Asuntoon radon kulkeutuu alapohjassa olevien rakojen kautta. Radonia ei voi mitenkään aistia, ja mittaaminen onkin ainoa tapa saada pitoisuus selville. Jos pitoisuus on korkea, voidaan radonpitoisuutta alentaa esimerkiksi radonimurilla. Helpointa radonin torjuminen on kuitenkin talon rakennusvaiheessa esim. alapohjan tuuletuksella tai radonkeruuputkistolla.

Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen ionisoivasta säteilystä 1044/2018 mukaan asunnon huoneilman radonpitoisuuden ei tulisi ylittää viitearvoa 300 becquerelia kuutiometrissä (Bq/m³). Sen lisäksi uudet asunnot tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylitä viitearvoa 200 Bq/m³.

Asuinhuoneiden radonpitoisuuden mittaaminen tulee suorittaa talvikauden aikana. Tarkemmat ohjeet mittauksen suorittamisesta ja analysoinnista on saatavilla Säteilyturvakeskukselta.

10 § TURVALLISUUSJÄRJESTELYT

10.1 § Pelastustiet

Pelastustien tarpeellisuudesta päätetään rakennuslupavaiheessa ja se on merkittävä asemapiirrokseseen. Erilliseen väritettyyn pelastustiepiirrokseseen tulee merkitä myös väestönsuojan sijainti.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla ja hälytysajoneuvoille tulee tarvittaessa olla vapaa pääsy majoitus-, hoito-, liike-, työpaikka-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennusten sekä yli kaksikerroksisten asuinrakennusten vierelle. Tämä edellyttää pelastustien rakentamista siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Tontille tai tällaisen rakennuksen porrashuoneiden seinälle on lisäksi pysyvästi kiinnitettävä kiinteistön pelastusjärjestelyt osoittava opastekartta. Välittömästi kiinteistön sisäänajotien varteen on sijoitettava kyltti (tieliikenneasetuksen 182/1982) 21 §:n mukainen lisäkylpi), josta ilmenee pelastustien sijainti.

Tontin pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina. Kaikki kansirakenteet on merkittävä painorajoituskyltein.

Pelastusteitä suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee ottaa huomioon Kymenlaakson pelastuslaitoksen ohjeet pelastusteistä.

10.2 § Pelastussuunnitelma

Pelastuslain 15 §:n 1 momentin mukaan sellaisissa rakennuksissa ja muissa kohteissa, joissa onnettomuusriskit ovat vakavat henkilö- ja paloturvallisuuden tai ympäristön kannalta, on rakennuksen omistajan, haltijan ja toiminnanharjoittajan yhteisvastuullisesti laadittava erityinen pelastussuunnitelma omatoimisen varautumisen toimenpiteistä. Pelastussuunnitelma vaaditaan muun muassa asuinrakennuksilta, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa, hoitolaitoksilta ja palvelutaloilta, majoitustiloilta, tietyn kokoisilta kokoontumistiloilta sekä suurilta tuotanto- ja varastotiloilta.

Pelastussuunnitelman laatimisvelvollisista ja pelastussuunnitelman sisällöstä on tarkemmin säädetty pelastusasetuksen pykälissä 1§ ja 2§.

Rakennuksen kaikista tiloista on päästävä poistumaan rakentamista koskevien määräysten (laki, asetukset ja muut määräykset) mukaisesti ilman avainta tai muuta avausvälinettä. Poistumisen on voitava tapahtua myös pimeässä. Kulkuteiden on oltava koko ajan esteettöminä, joten uloskäynteihin ja porrashuoneisiin ei saa varastoida edes väliaikaisesti mitään tavaraa.

Asuinkerrostalojen huoneistoihin on uudisrakentamisen yhteydessä laadittava huoneistokohtainen pelastautumiskortti, mikä opastaa asukkaita poikkeuksellisissa olosuhteissa. Kerrostalojen porrashuoneisiin on merkittävä kerrosten numero selkeästi kerroksittain.

10.3 § Parvekelasituksen turvallisuus

Parvekelasitus on kohdassa 2. esitetyllä tavalla luvanvarainen toimenpide. Lasitetut, eri huoneistoihin kuuluvat, parvekkeet tulee palo-osastoida toisistaan rakenteella, joka täyttää vähintään puolet huoneistojen palo-osastointivaatimuksista.

10.4 § Sammutuslaitteistot, paloilmoittimet, hiilimonoksidivaroittimet, sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet ja savunpoisto

Ennen rakennuksen tai sen osan loppukatselmusta (käyttöönottokatselmus) palovaroittimien tulee olla asennettuna ja toimintakunnossa.

Palovaroitin tulee sijoittaa asuntoon palovaroittimen mukana tulevan asennusohjeen mukaisesti siten, että nukkuvatkin ihmiset tulipalon syttyessä heräävät ja pystyvät poistumaan huoneistosta.

Rakennuksiin, joihin on määrätty asennettavaksi paloilmoitin ja/tai sammutuslaitteisto, on ennen käyttöönottoa suoritettava paloilmoittimelle ja sammutuslaitteistolle ulkopuolisen asiantuntijan tarkastus, jossa varmistetaan asennettu laitteisto ja sen toimivuus. Tämän jälkeen pelastusviranomaisen tulee hyväksyä laitteisto käyttöön ja antaa hätäkeskukselle lupa paloilmoittimen liittämiseen tuotantokäyttöön.

Rakennuksiin, joissa on määräysten mukaan oltava savunpoistojärjestelmä, savunpoistoluukkujen / -ikkunoiden avausmekanismi on toteutettava ensisijaisesti sähköisenä sisäänkäynnin tasossa. Savunpoistoikkunoiden ja -luukkujen mekaaniseen avaamisjärjestelmään on haettava hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ja pelastusviranomaiselta. Savunpoistoa ei voida järjestää rikottavien ikkunoiden avulla.

Savunpoiston mahdollisista erityisjärjestelyistä on neuvoteltava pelastusviranomaisen kanssa.

10.5 § Kerrostalojen turvallisuus

Kolme ja useampikerroksisten rakennusten porrashuoneet tulee varustaa sisääntulotaseanteelta avattavalla savunpoistoikkunalla. Savunpoistoikkunan tulee sijaita ylimmän kerroksen huoneisto-ovia ylempänä ja sen on oltava kooltaan vähintään 1,0 m².

Kerrostalojen porrashuoneiden kerrostasot on merkittävä selkeästi porrashuoneeseen kerroksittain.

Kerrostalojen porrashuoneet ja yhteiskäyttötilat on varustettava riittävällä määrällä sähköverkkoon kytkettyjä palovaroittimia ja alkusammutuskalustoa.

Kerrostalojen porrashuoneet tulee suunnitella siten, että porrashuoneisiin ei muodostu säilytystiloja esimerkiksi portaiden alle tai em. tilat on osastoitava.

11 § JÄTEHUOLTO

11.1 § Jätehuollon keräyspisteet

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa hyötyjätekeräyspisteitä ja kaupungin järjestämiä alueellisia jätteiden keräyspisteitä. Rakennuksia tai rakennelmia sisältävän keräyspisteen sijoittaminen edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Keräyspisteiden tulee sopeutua kaupunki- ja maisemakuvaan.

Jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä.

11.2 § Jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Mikäli jätteiden keräyslaitteet sijoitetaan tontin pihapiiriin, on niiden rajaamiseksi tai suojaksi mahdollisesti rakennettavan rakennuksen tai rakennelman osalta noudatettava jätehuoltomääräyksissä esitettyjä vaatimuksia.

Tilojen järjestelyssä on otettava huomioon mitä Kouvolan alueella voimassa olevissa jätehuoltomääräyksissä on määrätty, kuten esim. jätteiden lajitteluvaatimukset, jäteastiatyypit ja jätteidenkeräyspaikkaa sekä sen sijoittamista koskevat vaatimukset.

Jätteiden keräysastiat ja kompostit on sijoitettava siten, etteivät ne aiheuta roskaantumista, haju-, terveys- tai ympäristöhaittoja tai palovaaraa kiinteistön asukkaille tai naapureille. Elintarvikejätteen kompostori ja puutarhajätteen kompostin etäisyys naapurin rajasta on oltava vähintään neljä (4) metriä ellei jätehuoltomääräyksissä ole muuta määrätty.

12 § RAKENNUSTYÖN AIKAiset JÄRJESTELYT

12.1 § Rakennushankkeesta tiedottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide aiheuttaa olennaisen muutoksen ympäristössä.

Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot sekä yhteystiedot.

12.2 § Rakennusaikaiset toimenpiteet

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

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät häiritse naapurikiinteistön käyttöä. Johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on saatava alueen haltijan lupa. Ilmoitukseen on liitettävä suunnitelma sijoittamisesta. Yleiselle alueelle jäävistä rakenteista, laitteista, johdoista ja kaapeleista on toimitettava tarkepiirustukset alueen haltijalle 2 viikon kuluessa työn päättymisestä.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä ja rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

Erityisen häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavista paalutus-, louhinta-, purku-, räjäytystyöstä tai vastaavasta työstä on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluille viimeistään 30 vuorokautta ennen työn aloittamista, ellei ympäristönsuojelumääräyksissä toisin määrätä.

Poltto- ja voitelunesteet sekä muut vaaralliset tai haitalliset aineet on varastoitava siten, että aineita ei pääse maaperään, vesistöön eikä ojaan.

Rakennustyömaan sade- ja pintavesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, ettei kuormitus heikennä alapuolisen vesistön vedenlaatua.

12.3 § Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen

Rakentajalle voidaan hakemuksesta myöntää määräajaksi oikeus käyttää rakennuspaikan viereistä kaupungin katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten. Luvan myöntää Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikka.

Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, liikenteen ohjaamiseksi tarvittavista merkeistä ja melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Hakijan on suoritettava käyttöoikeudesta kaupungin hyväksymän taksan mukainen maksu.

Vahingoittunut katu- tai muu alue on korjattava viivytyksettä muuta katualuetta vastaavaan kuntoon.

12.4 § Työmaan jätehuolto sekä työmaan purkaminen ja siistiminen

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen ja jätehuollon tulee olla suunnitelmallista huomioiden jätemäärän vähentäminen ja jätteen hyötykäyttö.

Työmaalta ei saa laskea runsaasti kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan ojaan, hule- tai jätevesiviemäriin tai vesistöön.

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

Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

13 § HEVOSTALLEIHIN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

13.1 § Rakennuspaikan vähimmäiskoko

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla riittävän suuri, jotta kiinteistön luonne sallii toimintojen järkevän sijoittamisen ilman naapureille koituvaa huomattavaa haittaa.

Uuden enintään kolmen (3) hevosen tai ponin tallin rakennuspaikan vähimmäiskoko tulee olla vähintään kaksi (2) hehtaaria, koska silloin eri toimintojen vähimmäisetäisyydet ja rakennuspaikan omaleimaiset tekijät voidaan ottaa huomioon. Rakennuspaikan pinta-alaksi suositellaan vähintään kolmen (3) – viiden (5) hehtaarin alaa, koska se antaa enemmän vapauksia ottaa huomioon myös ympäröivän maiseman erityispiirteet.

Olemassa olevan ja toiminnassa olevan enintään kolmen (3) hevosen tai ponin tallin rakennuspaikan vähimmäiskoko suositellaan järjestettävän siten, että pinta-ala on kaksi (2) hehtaaria.

Suuremmalle eläinmäärälle rakennuspaikan vaatima vähimmäiskoko arvioidaan tapauskohtaisesti eläinten määrä ja kiinteistön ominaisuudet huomioon ottaen.

Rakennuspaikalla tulee olla riittävästi tilaa eläinten ulkoilualueille ja ne tulee sijoittaa riittävän kauas naapurin rajasta, mahdollisista avo-ojista, vesistöistä, pohjavesialueista sekä kiinteistön omasta ja naapureiden kaivoista.

Kunnan ympäristönsuojelumääräykset voivat asettaa rajoituksia rakennuspaikan käytölle mm. maaston kaltevuuden tai pinta- tai pohjavesien läheisyyden vuoksi.

Tarkentavia ohjeita mm. hevostallien tilaratkaisuista, ulkotarhoista, laitumista ja niiden vähimmäisetäisyyksistä ja talvikäytöstä on annettu valtioneuvoston asetuksessa hevosten suojelusta 588/2010 ja ympäristöministeriön ohjeessa hevostallien ympäristönsuojelusta (YM:n moniste 121, 2003)

13.2 § Etäisyydet naapuriin

Hevosten pitoon liittyvien toimintojen vähimmäisetäisyyksillä naapurikiinteistöjen rajoista pyritään ennaltaehkäisemään naapureille koituvia haittoja silloin, kun rajan tuntumassa oleva alue on asema- tai yleiskaavassa osoitettu rakennettavaksi. Etäisyyden riittävyyttä arvioitaessa tulee ottaa huomioon paikalliset maasto-, maisema- ja rakentamisolosuhteet.

Taulukko 1. Tallin, lantalan, ulkotarhan, ratsastuskentän ja laitumen vähimmäisetäisyydet naapurikiinteistönajaan.

Toiminto	Naapurikiinteistön raja
Talli	50 m
Lantala	50 m
Ulkotarha	50 m

Toiminto	Naapurikiinteistön raja
Ratsastuskenttä	20 m
Laidun	10 m

Naapureiden kirjallisella suostumuksella vähimmäisetäisyys voi olla pienempi.

Etäisyys voi olla pienempi myös silloin kun naapurikiinteistön rakennusoikeus on siirretty kaavalla muualle.

13.3 § Rakennuspaikan muut ominaisuudet

Ulkotarhat ja ratsastuskenttät tulee vesien pilaantumisen ehkäisemiseksi rakentaa asianmukaisesti ja sijoittaa riittävän etäälle vesistöistä, valtaojista sekä talousveden hankintaan käytettävistä kaivoista ja lähteistä. Tarvittava suojavyöhykkeen leveys riippuu eläinten määrästä, ulkotarhan pinta-alasta, päivittäisestä ulkoiluajasta, maaston kaltevuusolosuhteista sekä maalajista. Vesistöön viettävät rinteet tulee jättää kokonaan ulkotarhan ulkopuolelle, ellei rinteiden ja vesiuoman väliin ole mahdollista jättää riittävää suojavyöhykettä.

Taulukko 2. Ulkotarhojen ja ratsastuskenttien etäisyysvaatimukset valtaojaan, vesistöön ja talousvesikaivoon.

Kohde	Etäisyysvaatimus
Valtaoja	10 – 20 m
Vesistö	50 – 100 m
Talousvesikaivo	30 – 100 m

Rakennuspaikan erityisominaisuuksien perusteella voidaan päätyä rakennusjärjestystä tiukempiin tai erityistapauksissa myös lievempiin ympäristöehtoihin.

Uusien kotieläinsuojien ja lantavarastojen rakentaminen pohjavesialueilla voi tulla kyseeseen vain erityisin perustein ja jos siihen on ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksyntä tai tarvittaessa ympäristölupa. Ympäristöluvan tarve tulee selvittää ympäristönsuojeluviranomaiselta. Pohjavesialueille rakentaminen edellyttää tavanomaista vaativampia suojauksia pohjaveden pilaantumisen estämiseksi. E-luokan pohjavesialueilla rakentaminen voi olla mahdollista, ellei siitä tai hevosten pidosta arvioida aiheutuvan haittaa pohjavedestä riippuvaiselle pintavesi- tai maaekosysteemille. Arvion laatii ympäristönsuojeluviranomainen pyynnöstä.

Tarkentavia ympäristöehtoja hevostenpidosta mm. ulkoilualueiden koosta ja puhtaanapidosta on annettu ympäristöministeriön ohjeessa hevostallien ympäristönsuojelusta (YM:n moniste 121 / 2003)

Hevostallin alueen aitaaminen tulee tehdä hevosten karkaamisen estämiseksi. Aitama-terialina ei saa käyttää piikkilankaa.

Hevostalleihin liittyviä määräyksiä voidaan käyttää soveltuvin osin muihinkin eläimiin kuin hevosiin.

Tarhan alueelle kertyvien jätteiden siivoamisesta on huolehdittava siten, ettei niistä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille.

14 § RAKENNUSKAAVA-ALUETTA (ASEMAKAAVA) KOSKEVAT LISÄMÄÄRÄYKSET

Tämä kappale 14. sisältää rakennuslain 370/1958 mukaisen rakennuskaava-alueen (maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 mukainen nimitys on asemakaava) kaavoihin liittyviä lisämääräyksiä.

14.1 § Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 2-asuntoisen asumiskäyttöön tarkoitettua rakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen asemakaava-alueella (rakennuskaava) yhteensä enintään 30 %.

14.2 § Lisämääräykset entisen Valkealan kunnan alueella

Entisen Valkealan kunnan alueella on voimassa asemakaavoja, jotka on aikanaan muodostettu rakennuslain rakennuskaavoina. Näiden rakennuskaavojen määräykset on esitetty alla olevassa tekstissä.

14.2.1 § Rakentamismääräykset

Tämän luvun määräyksiä noudatetaan rakennettaessa asemakaava-alueella, jollei kaavasta muuta johdu.

14.2.2 § Rakennuspaikka

Milloin asemakaavassa ei ole määrätty tai esitetty korttelissa tai korttelin osassa rakennuspaikkaa tai sen vähintään pinta-alaa, mutta rakennusalat on määrätty, rakennuspaikan tulee likimain vastata rakennusoikeuden nojalla määräytyvää suhteellista rakennuspaikan pinta-alaa.

Rakennuspaikan suuruutta ja tarkoitukseensa soveltuvuutta harkittaessa on huomiota kiinnitettävä ohjeellisiin rakennuspaikan rajoihin ja muihin asemakaavan tarkoitusta osoittaviin ohjeellisiin merkintöihin. Rakennuspaikan tulee olla muodoltaan ja sijainniltaan sellainen, että se ei vaikeuta korttelialueen muun osan tarkoituksenmukaista käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

Rakennuspaikan on rajoituttava asemakaavan mukaiseen liikenneväylään tai erityisessä tapauksessa yleiseen alueeseen, minkä kautta on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen rajan puolinen korkeus, kuitenkin vähintään neljä (4) metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi rajaan tai lähemmäksi rajaa, jollei siitä ole naapurille huomattavaa haittaa ja tämä on antanut rakentamiseen suostumuksensa. Samalla rakennuspaikalla rakennukset on sijoitettava riittävän etäälle toisistaan.

14.2.3 § Rakennusoikeus

14.2.3.1 § Asuntokerrostaloa (AK) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 prosenttia. Liikerrakennusta (AL) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 40 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

14.2.3.2 § Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

- 14.2.3.3 § Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea.
- 14.2.3.4 § Asunto- ja kasvitarharakennusta (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan kerrosala, mihin ei lueta kasvihuoneita, saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- 14.2.3.5 § Moottoriajoneuvojen huoltoaseman (AM, LM) rakennuspaikan on oltava vähintään 3000 m². Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 20 prosenttia sen pinta-alasta.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon, ei kuitenkaan moottoriajoneuvojen huolto- tai säilytystilojen ala- tai yläpuolelle. Rakennuspaikalle saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä myymälä- tai muita liiketiloja.
- 14.2.3.6 § Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- 14.2.3.7 § Teollisuus tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa.
- 14.2.3.8 § Käsieteollisuusrakennuksen (TK) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsieteollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.
- 14.2.3.9 § Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi kaavassa osoitetulle (MV, MM) sekä maatilan talouskeskuksen alueella saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näille alueille saa rakentaa myös maatilan talouskeskukseen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja.
- Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi (2) hehtaaria. Rakennus ja ympäristölautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään yksi hehtaari.
- 14.2.4.0 § Kasvitarha-alueen (MK) rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 5000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa kasvihuoneita ja talousrakennuksia sekä yhden asunnon kuitenkin rakennuspaikan 2500 m² kohden.
- 14.2.4.1 § Ryhmäpuutarha-alueen (MR) rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään yksi hehtaari ja saa rakennuspaikkaa käyttää ainoastaan kasvien kasvukautena.

Rakennusten tulee olla yhdenmukaisia. Rakennuksen ala saa olla enintään 20 m² ja korkeus enintään kolme (3) metriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vartijan asunnon sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia.

- 14.2.4.2 § Loma-alueen (RL) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi (2) hehtaaria ja loma-asuntoalueen (RH) rakennuspaikan pinta-alan vähintään 1000 m². Rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia sen pinta-alasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan lomanviettoon suoranaisesti liittyviä yksikerroksisia rakennuksia.

15 § ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

- 15.1 § Rakennusjärjestyksen valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle. Kaupungin viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

- 15.2 § Rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeaminen

Poikkeuksia tähän rakennusjärjestyksen säännöksistä voi myöntää kaupungin hallinto-säännössä määrätty viranomainen ja vähäisiä poikkeuksia rakennusluvan myöntävä viranomainen siinä järjestyksessä kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa asiasta on säädetty.

16 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITTEET

Tämän rakennusjärjestyksen liitteenä on seuraava aineisto:

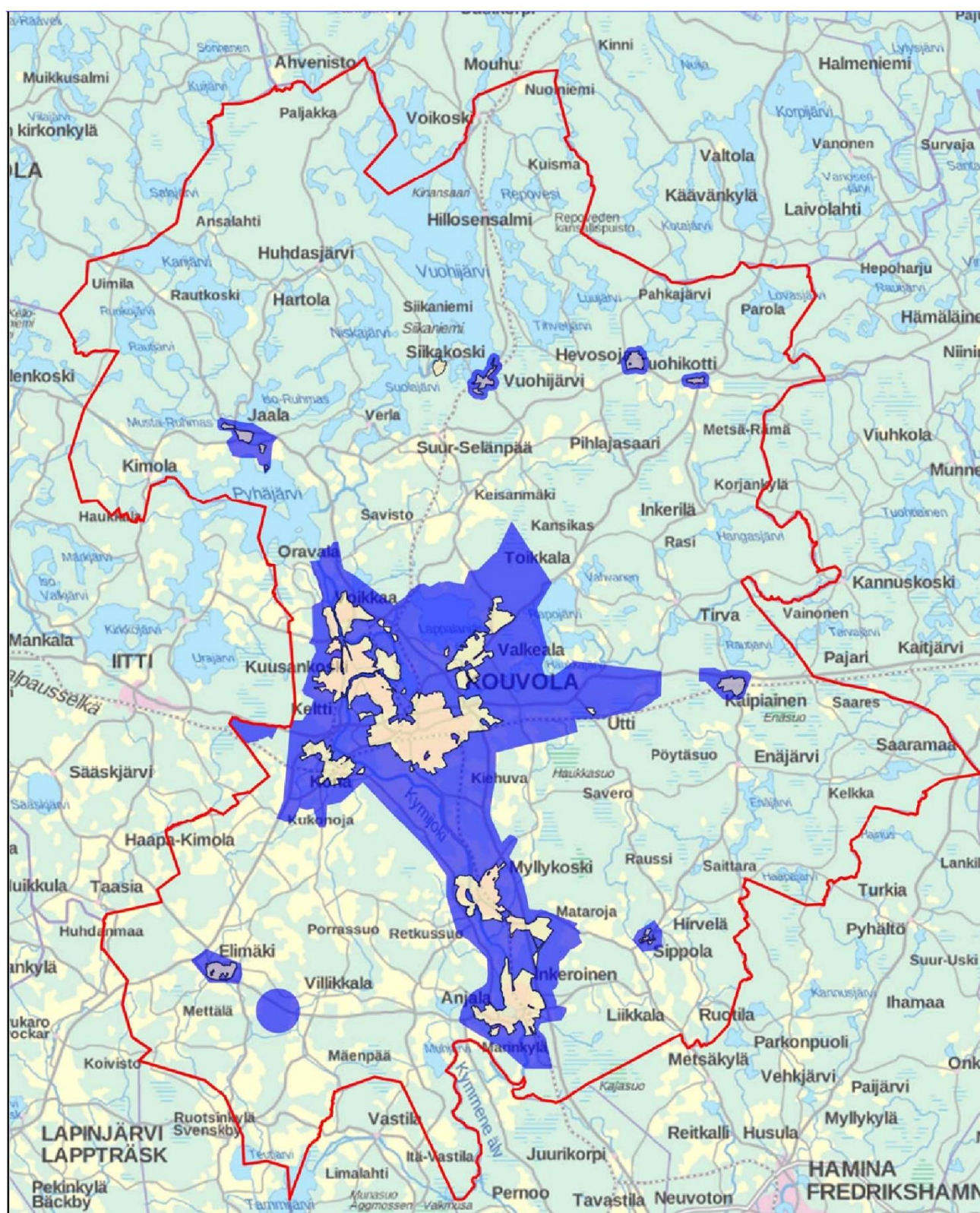
1. Suunnittelutarvealue Kouvolan kaupungin alueella
2. Pohjavesialueet Kouvolaissa
3. Kaavoittamattomat ranta-alueet, käyttötarkoituksen muutos ilman poikkeamispäätöstä

17 § VOIMAANTULO

Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän rakennusjärjestyksen kokouksessaan 08.02.2021 pykälässä § 5.

Tämä rakennusjärjestys korvaa kaupunginvaltuuston 30.08.2010 § 67 hyväksymän rakennusjärjestyksen.

Liite 1: Suunnittelutarvealue Kouvolan kaupungin alueella



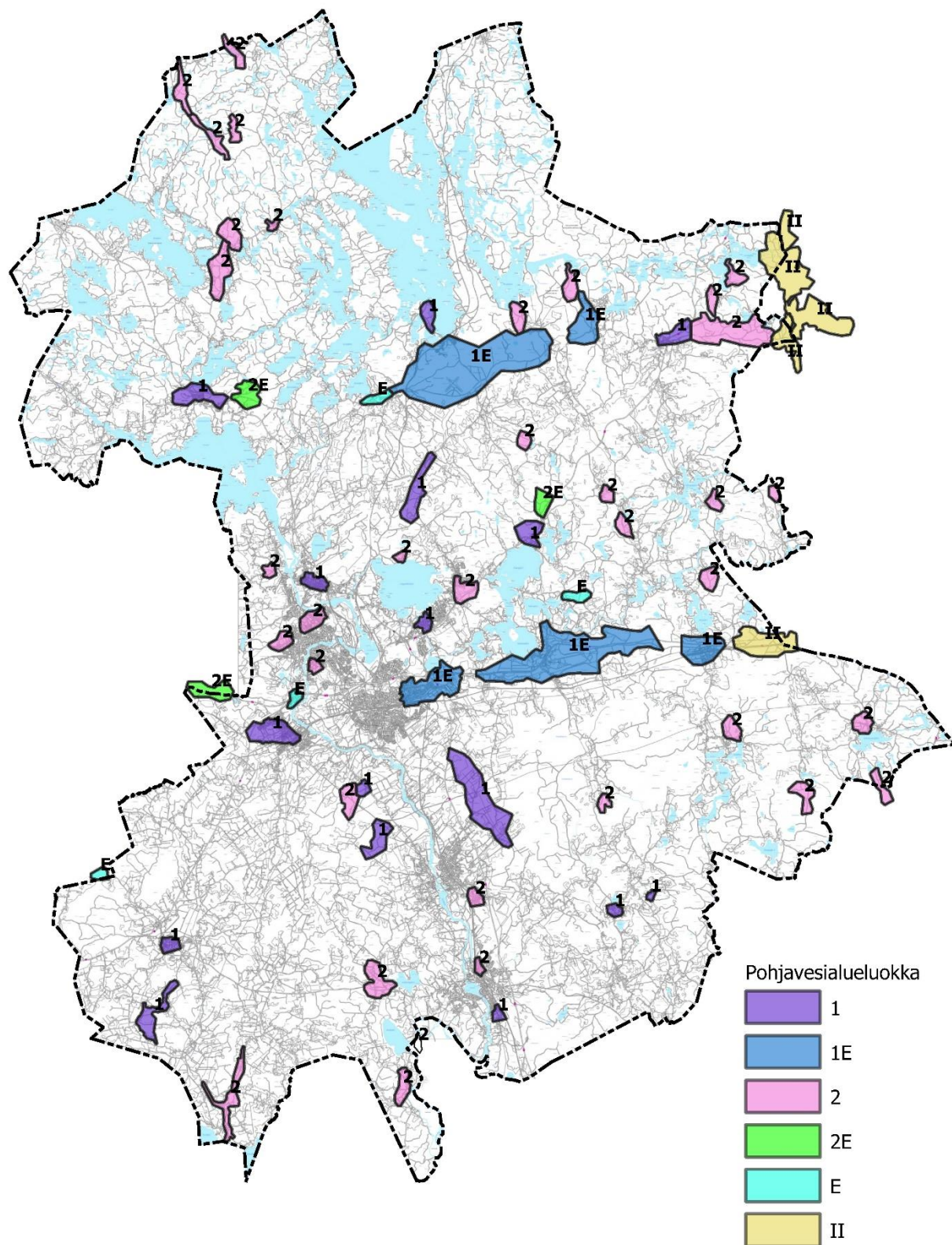
© MML, taustakarttasarja

Suunnittelutarvealue

Asemakaavoitettu alue

☐ Kunnan raja

Liite 2: Pohjavesialueet Kouvolassa



Liite 3: Kaavoittamattomat ranta-alueet

Kaavoittamattomat ranta-alueet, joilla olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen ympärivuotiseen asuinkäyttöön rakennusluvalla ilman poikkeamismenettelyä on mahdollista karttaan merkityillä alueilla (kohta 5.3 §):

MRL 129a§:n mukaiset alueet:

