

**KEMIN KAUPUNGIN
RAKENNUSJÄRJESTYS**

SISÄLLYSLUETTELO:

1. **SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET**
 - 1.1 **Soveltamisala**
 - 1.2 **Rakennusvalvontaviranomainen**
2. **LUPAJÄRJESTELMÄT**
 - 2.1 **Rakentamisen luvat**
3. **RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN**
 - 3.1 **Rakennuksen soveltuminen ympäristöön ja maisemaan**
 - 3.2 **Ympäristön hoito ja valvonta**
 - 3.3 **Aitaaminen**
 - 3.4 **Piha-alue / Pihamaa**
 - 3.5 **Pihamaan vajajat, rakennelmat ja laitteet**
 - 3.6 **Tontin rajan ylittäminen**
 - 3.7 **Mainos- yms. laitteet**
 - 3.8 **Osoitemerkinnät**
4. **TYÖMAAT**
 - 4.1 **Rakennushankkeesta tiedottaminen**
 - 4.2 **Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla**
 - 4.3 **Katu- tai muun yleisalueen käyttäminen**
5. **RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE**
 - 5.1 **Suunnittelutarvealueet**
 - 5.2 **Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset**
6. **RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE**
 - 6.1 **Rakennuspaikka ja rakennusoikeus**
 - 6.2 **Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön**
7. **VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN**
8. **RAKENNUKSEN ELINKAARI**
 - 8.1 **Rakennuksen käyttöikäraja ja materiaalivalinnat**
 - 8.2 **Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen**
 - 8.3 **Rakennuksen tai sen osan purkaminen**
9. **RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO**

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Kemin kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

MRL 14 §

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kemin kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on teknisen lautakunnan ympäristöjaosto, jonka alaisena toimii rakennusvalvonta.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

MRL 21 §

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 RAKENTAMISEN LUVAT

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset luvat ovat seuraavat:

- rakennuslupa MRL 125 §
- toimenpidelupa MRL 126 §
- rakennuksen purkamislupa MRL 127 §
- maisematyölupa MRL 128 §

Kemissä ei käytetä MRL 129 §:n mukaista ilmoitusmenettelyä.

3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 RAKENNUKSEN SOVELTUMINEN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja uudestaan rakentamisen tulee sopeutua rakennettuun ja luonnon ympäristöön rakennuksen sijoituksen, koon, muodon sekä

julkisivun osalta. Rakennuspaikalla tai tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopeutuva kokonaisuus.

MRL 117 ja 118 §

3.2 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Ympäristön hoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

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

Asuinrakennusten tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Töhryt rakennusten julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin teknisesti on mahdollista.

MRL 166, 167, 169 ja 170 §

Ympäristön valvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen suorittaa maankäyttö ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon jatkuvaa valvontaa.

3.3 AITAAMINEN

Kiinteistön omistajalla on oikeus rakentaa aita tontin rajalle, ellei asemakaava toisin määrää.

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.

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

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Istutettava aita ei tarvitse rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

MRA 82 §

3.4 PIHA-ALUE / PIHAMAA

Rakennuspaikan kuivanapito

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Tukimuurit ja pengerrykset

Pihamaan tasaaminen on ensisijaisesti toteutettava luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla. Luiskaaminen ja pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla.

Liikennejärjestelyt

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 Tiehallinto. Katu tai tieliittymän suunnittelussa ja rakentamisessa sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy rakennuksen viereen tai läheisyyteen siten, että pelastustoimet voidaan suorittaa esteettömästi. Pelastustiet on merkittävä virallisella kyltillä, ja ne on pidettävä ajokelpoisina myös talviaikana.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvítettävä.

3.5 PIHAMAAN VAJAT, RAKENNELMAT JA LAITTEET

Vajat, rakennelmat ja laitteet, kuten puutarhamajat, grillikatokset, jätekatokset ja muut vastaavat on sijoitettava kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Vajat, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava vähintään rakennelman tai laitteen korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan sijoittaa rakennelman tai laitteen naapuritontin rajaan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan.

Edellä mainittujen toimenpiteiden luvanvaraisuudesta on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksessa.

MRA 72 §

3.6 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN

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

- 1) Rakennuksen perusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmillä olevat perusrakenteet enintään 1 metrin.
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat rakennuksen osat saavat ulottua vähintään kolmen (3) metrin korkeudella maanpinnasta yhden (1) metrin tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.
- 3) Askelmat, seinärakenteiden ulokkeet, pylväät ja muut vastaavat vähäiset julkisivun osat saavat ulottua koko julkisivun alueella 0,2 metriä tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.
- 4) Pääsisäänkäynnin suojakatos saa rakennusvalvontaviranomaisen suostumuksella ulottua pitemmällekin kuin edellä on sallittu, mikäli siitä ei ole haittaa kadun käytölle.

3.7 MAINOS- YMS. LAITTEET

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

- 1) Rakennuksen kiinnitettävä laite saa ulottua yhden (1) metrin tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään kolme (3) metriä vapaata tilaa.
- 2) Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä eikä olla 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.
- 5) Irralliset mainoslaitteet on asetettava katu- tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä. Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä. Haitattomuuden arviointi kuuluu kadunpitäjälle.

3.8 OSOITEMERKINTÄ

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

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja kirjaimet on valaistava tai asennettava valaistuun paikkaan.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

4. TYÖMAAT

4.1 RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulun, josta ilmenee vähintään rakennustyön kohde ja yhteystiedot.

MRL 133 § ja MRA 65 §

4.2 RAKENNUSAIKAISET TOIMENPITEET RAKENNUSPAIKALLA

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

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.

MRA 83 §

4.3 KATU- TAI MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN

Rakentajalle voidaan hakemuksesta myöntää määräajaksi oikeus käyttää kaupungin katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten.

Luvan myöntää kadunpitäjä.

5. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

5.1 SUUNNITTELUTARVEALUEET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia suunnittelutarvealueita ovat lain 16 §:ssä mainitut alueet.

Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu MRL:n 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

MRL 16, 72 ja 137 §

5.2 RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseensa sovelias.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asutokäyttöön tarkoitettuna rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m².

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Rakentamisessa noudatetaan osayleiskaavoissa annettuja rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä.

MRL 116 §

6. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

Rakentaminen ranta-alueella edellyttää asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena tai alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamispäätöstä.

6.1 RAKENNUSPAIKKA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2000 m². Rakennusoikeus on määritelty osayleiskaavassa.

6.2 RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN

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

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

Kaikki rakennukset on sijoitettava vähintään 25 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason +1,83 m NN (2,20 m N60) yläpuolelle.

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin.

Rakennettaessa viemäroidyn alueen ulkopuolelle jätevesien käsittelyssä noudatetaan valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä 11.6.2003/542. Kiinteistölle rakennettavan jätevesien käsittelyjärjestelmän tulee perustua pätevän suunnittelijan laatimaan em. asetuksen mukaiseen suunnitelmaan.

8. RAKENNUKSEN ELINKAARI

8.1 RAKENNUKSEN KÄYTTÖIKÄRAJA JA MATERIAALIVALINNAT

Rakennuksen käyttöiän tulee olla rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja ja rakennusosia, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

MRL 1, 131, 152 § ja MRA 50, 55, 66 §

8.2 RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO JA KORJAAMINEN

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan käyttökelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa siistissä kunnossa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot on poistettava mahdollisimman pian.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

MRL 166 §

8.3 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta tai purkamista edellyttävää rakennuslupaa käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän esityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää purkamissuunnitelman tekemistä.

Mikäli maaperään on saattanut joutua ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita, maaperän saastuneisuus tulee selvittää.

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

9 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 01.11.2009.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kemin kaupunginvaltuuston 21.10.1991 hyväksymä rakennusjärjestys.

Kumottavasta rakennusjärjestyksestä jäävät voimaan kuitenkin seuraavat määräykset:

RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLE

11 § Rakennusoikeus

Kaupungin asemakaavoitetulla alueella, mikäli tontin rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa ja asemakaavamääräyksissä määrätty, on noudatettava seuraavia määräyksiä:

1. Erillispientalojen tontit

Tonteille saa rakentaa enintään yhden 2-asuntoisen asuinrakennuksen ja yhden talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu tehokkuus saa olla enintään $e = 0,25$.

Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään yksi ellei kaupunkikuvallisista syistä katsota olevan aihetta sallia rakentaa asuinrakennukseen ullakkotiloja, joita saa olla ullakon pinta-alasta enintään $2/3$.

2. Asunto-, liike- ja yleisten rakennusten tontit

- 2-kerroksisten rakennusten korttelialueella tonttitehokkuus saa olla enintään $e = 0,40$
- 3-kerroksisten rakennusten korttelialueella tonttitehokkuus saa olla enintään $e = 0,60$
- 4-kerroksisten ja sitä korkeampien rakennusten korttelialueella tonttitehokkuus saa olla enintään $e = 0,80$

3. Liike- ja teollisuusrakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten tontit

Tonteille saa rakentaa tehokkuudella $e = 0,50$ enintään 2-kerroksisia rakennuksia.

Rakennusten enimmäiskorkeus saa olla kuitenkin enintään 7 metriä.