



KEMIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS



Kemin kaupunginvaltuuston 8.2.2021 / 12§ hyväksymä

Voimaantulopäivä 1.4.2021

Sisältö

KEMIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS	3
TAUSTA JA TAVOITE.....	3
1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET	3
1.1 SOVELTAMISALA.....	3
1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN	3
2. LUPAJÄRJESTELMÄT	3
2.1 RAKENTAMISEN LUVAT	3
2.1.1 RAKENNUSLUPA	4
2.2 VAPAUTUKSET TOIMENPIDELUVAN HAKEMISESTA	4
3. RAKENTAMISEN MÄÄRÄ, SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN.....	7
3.1 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ.....	7
3.1.1 Rakentamisen määrä asemakaava-alueella	7
3.1.2 Rakentamisen määrä asemakaava-alueen ulkopuolella	8
3.1.3 Rakentaminen ranta-alueelle	8
3.2 SIOJITTUMINEN	8
3.2.1 Rakennusten sijoittuminen.....	8
3.2.2 Rakennusten sijoittuminen asemakaava-alueen ulkopuolella.....	9
3.2.3 Rakennusten sijoittuminen ranta-alueella	10
3.3 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN	10
3.4 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA.....	11
3.5 PIHA-ALUE/PIHAMAAN/HULEVEDET	12
3.5.1 Liikennejärjestelyt	12
3.5.2 Maanalaiset johdot ja laitteet	13
3.6 AIDAT JA ISTUTUKSET	13
3.7 PIHAMAAN VAJAT, RAKENNELMAT JA LAITTEET	14
3.8 KONEIDEN JA LAITTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA VARASTOINTI.....	14
3.9 RAKENNUSPAIKAN VIIMEISTELY	14
3.10 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN.....	15
3.11 MAINOSLAITTEET JA MUUT VASTAAVAT LAITTEET	15
3.12 TONTIN JA RAKENNUKSEN VALAISTUS.....	15
3.13 OSOITEMERKINNÄT	16
3.14 MUINAISJÄÄNNÖKSET	16
3.15 PILAANTUNEEN MAAPERÄN JA RADONIN HUOMIOON OTTAMINEN	16
4. MAATILARAKENTAMINEN TAI SIIHEN VERRATTAVA RAKENTAMINEN	16
5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN	17
5.1 VEDENHANKINTA.....	17
5.2 JÄTEVESIEN KÄSITTELY	17
5.2.1 Jätevesien käsittely pohjavesialueella.....	17
6. ENERGIAHUOLTO, MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄT JA TALOTEKNIikka.....	18
7. RAKENNUKSEN ELINKAARI.....	18
7.1 RAKENNUKSEN KÄYTTÖIKÄRAJA JA MATERIAALIVALINNAT	18
7.2 RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO JA KORJAAMINEN	18
7.3 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	19
8. YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA / JULKINEN ULKOTILA	19
8.1 JULKISEN ULKOTILAN MÄÄRITELMÄ	19
8.2 KADUT, TORIT JA MUUT VASTAAVAT LIIKENNEALUEET	19
8.3 JULKISEN ULKOTILAN RAKENNELMAT JA LAITTEET	20
8.4 PUISTOT	20
8.5 MASTOJEN RAKENTAMINEN	20
8.6 PIENTUULIVOIMALAT JA AURINKOPANEELIT	20

8.7 TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN	20
9. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	21
9.1 RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN	21
9.2 TYÖMAA-AIKAINEN SUOJAUS.....	21
9.3 TYÖMAAN JÄTEHUOLTO.....	21
9.4 KATUALUEEN KÄYTTÄMINEN	21
9.5 KATUALUEEN KAIVUULUPA.....	22
10. JÄTEHUOLTO.....	22
11. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, TÄYDENTÄMINEN, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN.....	22
12. VOIMAANTULO.....	22

KEMIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

TAUSTA JA TAVOITE

Kemin kaupungin rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisesta oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset viihtyisälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävä kehitystä. Erityistä huomiota kiinnitetään eheyttävään rakentamistapaan, joka huomioi olemassa olevan rakennetun ympäristön ja kunnioittaa kaupungin ominaispiirteitä ja olevaa rakennuskantaa.

Tavoitteena on myös yhtenäistää rakentamisen ohjausta lähikuntien kanssa.

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Tämä rakennusjärjestys koskee Kemin kaupungin alueella kaikkea uudisrakentamista ja soveltuvin osin jo rakennettua ympäristöä ja siinä tehtäviä muutoksia.

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta (MRA 895/1999) sekä voimassa olevia asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Laki, asetukset, oikeusvaikutteinen yleiskaava sekä asemakaavat menevät rakennusjärjestyksen määräysten edelle.

MRL 14 §

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kemin kaupungin hallintosäännössä on määritelty rakennusvalvontaviranomainen ja päätösvallan siirtäminen. Rakennusvalvontaviranomaisen alaisuudessa toimii hallintosäännössä määrätyt viranhaltijat ja henkilöstö. MRL 21 §

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä lupaja valvontamaksujen taksassa. MRL 145 §

Kaupunkikuvatyöryhmä toimii rakennusvalvonnan asiantuntijaelimenä ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaupunkikuvallisissa asioissa. Työryhmään kuuluu kaupunginarkkitehti, suunnittelupäällikkö, kaavoitusarkkitehti, kaksi ympäristöjaoston valitsemaa edustajaa ja rakennustarkastaja, joka toimii työryhmän puheenjohtajana. Työryhmä voi tarvittaessa kuulla myös ulkopuolisia asiantuntijoita (hallintosääntö 24.4 kohta 2).

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 RAKENTAMISEN LUVAT

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus seuraavasti:

- Rakennuslupa MRL 125 §

- Toimenpidelupa MRL 126 §
- Rakennuksen purkamislupa MRL 127 §
- Maisematyölupa MRL 128 §
- Laajennettu rakennuslupaharkinta eli suunnittelutarveratkaisu MRL 16 § ja 137 §

Kemissä ei käytetä MRL 129 §:n mukaista ilmoitusmenettelyä.

2.1.1 RAKENNUSLUPA

Rakennuslupa tarvitaan seuraaviin toimenpiteisiin (MRL 125 §):

- Rakennuksen rakentaminen
- Korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
- Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen
- Rakennuksen korjaus- ja muutostyö, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin
- Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuva korjaus- ja muutostyö, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen
- Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen
 - kantavan rakenteen tai paloteknisen osaston muuttaminen
 - tulisijan tai hormin rakentaminen
 - WC:n, pesuhuoneen tai saunan rakentaminen ja laajentaminen
 - autotallin tai varaston muuttaminen asuintilaksi
 - autokatoksen muuttaminen autotalliksi
- Määräajan paikallaan pysyttävää rakennusta varten rakennuslupaun voidaan asettaa määräaika (rakennuksen tulee täyttää kaikilta osin rakentamisen edellytykset)

Tilapäinen rakennus (MRL 176 §):

Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitettuna pysyttäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

2.2 VAPAUTUKSET TOIMENPIDELUVAN HAKEMISESTA

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja 126 a§:ien nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta kunnan osa-alueilla seuraavasti:

Kaupungin osa-aluejako

Toimenpidelupa haettava	T	A= Asemakaava-alue
Vapautettu luvan hakemisesta	-	Y= Yleiskaava-alue

	osa-alue	
	A	Y
1.RAKENNELMA (rakentaminen)		
Kioski (< 15m ²)	T	T
Laavu, venevaja tai muu vastaava rakennelma	T	T
Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T	T
Kevytrakenteinen tulisijaton huvimaja, grillikatos, vaja, jätekatos, tms		
rakennusala alle 15 m ²	T	-
rakennusala alle 7 m ²	-	-
Maakellari	T	-
2. YLEISÖRAKENNELMA (perustaminen tai rakentaminen)		
Asuntovaunualue tai vastaava	T	T
Katsomo, esiintymislava, asiakasterassi tai muu urheilu- tai kokoontumispaikka,	T	T
Yleisöteltta paikallaan yli 2 vkoa, yli 200 henkilöä	T	T
3. LIIKUTELTAVA LAITE		
Asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn ja veneilyyn	T	T
4. ERILLISLAITE (rakentaminen)		
Masto (yli 20m- rakennuslupa)	T	T
Piippu (yli 15m- rakennuslupa)	T	T
Varastointisäiliö (lietesäiliö/laakasiilo/kontti/syväkeräyssäiliö)	T	T
Hiihtohissi	T	T
Muistomerkki	T	T
Suurehko antenni	T	T
Tuulivoimala (napakorkeus yli 20 m→ rakennuslupa)	T	T
Suurehko valaisinpylväs tai vastaava	T	T
Puistomuuntamo tai muu tekninen tila/laitos koko alle 15 m ²	T	-
Lautasantenni (D= 1-2 m)	-	-

Lautasantenni (D yli 2m)	T	-
5. VESIRAJALAITTE (rakentaminen)		
Suurehko kiinteä laituri (yli 15 m tai yli 20 m ²)	T	T
Muu vesirajaan tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, silta, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	T	T
6. SÄILYTYS- TAI VARASTOINTIALUE (järjestäminen)		
Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	T	T
7. JULKISIVUTOIMENPIDE *		
Rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen	T	T
Katteen tai sen väriytyksen olennainen muuttaminen	T	T
Ulkoeristuksen rakennusaineen tai väriytyksen olennainen muuttaminen	T	T
Katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	T	-
Asuinhuoneiston parvekkeen, kuistin tai terassin lasittaminen (avattavuus vähintään 30 %) kun toimenpide ei edellytä palo-osastointia	-	-
Ikkunajaon olennainen muuttaminen	T	T
Iimalämpöpumpun asentaminen häiriöttömään paikkaan (sisäpihalle)	-	-
8. MAINOSTOIMENPIDE		
Muun kuin Laki liikennejärjestelmistä ja maanteistä on säädetty rakennelman, tekstin tai kuvan asettamisesta ulkosalle mainos- tai kaupallisessa tarkoituksessa, taikka ikkunaa yli puolet peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen (yli 6 kk) asentaminen	T	-
9. AITAAMINEN (katso myös kohta 3.6)		
Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita, jonka korkeus on yli 1,2 m tai kadun reunusmuuri	T	T
Enintään 1,2 metrin korkuisen tonttien välisen raja-aidan rakentaminen , kun naapuritontin omistaja kirjallisesti hyväksyy rakentamisen	-	-
10. KAUPUNKIKUVAJÄRJESTELY		
Muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	T	T
11. HUONEISTOJÄRJESTELY		
Merkittävä linjasaneeraus (palo-osastoiden läpi)	T	T
12. MAALÄMPÖ		
Maalämpökeruupiirin rakentaminen (kaivo tai putkisto)	T	T
13. AURINKOPANEELI TAI -KERÄIN		

Kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttava	T	T
Enintään 20 m ² :n aurinkokeräimen tai aurinkopaneelin sijoittaminen vesikatolle, pihanpuolelle tms. häiriöttömään paikkaan *		
kts. kohta 8.6	-	-

*Huomioitava mahdolliset rakentamistapaohjeet ja jos rakennus on asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu

1-13 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeellinen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn tie- tai katusuunnitelmaan.

Vapautukset eivät koske valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävässä rakennetuissa kulttuuriympäristöissä tai muinaisjäännösten läheisyydessä tapahtuvia toimia.

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 naapureille kohtuutonta haittaa. Naapureita tulee kuulla ennen rakentamisen aloittamista (kts. kohta 3.7.).

Mainoslaitteen asentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle on kielletty ilman tienpitoviranomaisen lupaa (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä (503/2005) 52 §, tienvarsimainonta ja -ilmoittelu).

3. RAKENTAMISEN MÄÄRÄ, SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

3.1.1 Rakentamisen määrä asemakaava-alueella

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 aiheutta 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.

3.1.2 Rakentamisen määrä asemakaava-alueen ulkopuolella

Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus. Erityisestä syystä voidaan sallia toisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen vanhaan pihapiiriin. Kerrosala saa olla korkeintaan 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuksista on muodostettava suojaisia pihapiiri.

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa myös maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

3.1.3 Rakentaminen ranta-alueelle

Rakentaminen ranta-alueelle edellyttää asemakaavaa, oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamispäätöstä.

3.2 SIJOITTUMINEN

3.2.1 Rakennusten sijoittuminen

Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. 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. MRL 116 §

Kun rakennusta suunnitellaan ja rakennetaan Kemi-Tornion lentoaseman läheisyyteen, on otettava huomioon lentoliikenteen esterajoitukset. Mikään laite, rakennus, rakennelma tai työkone ei saa läpäistä esterajoituksia, jotka nousevat asteittain etäisyyden kasvaessa lentoasemalta.

Rakennuksen etäisyys tiestä :

Moottoritie 50 m (lähimmän ajoradan keskiviivasta)

Valtatie ja kantatie 30 m (ajoradan keskiviivasta)

Seututie 20 m (ajoradan keskiviivasta)

Yhdystie 20 m (ajoradan keskiviivasta)

Yksityistie 12 m (mikäli liikenneturvallisuus ja muut seikat niin vaativat)

Maantien suoja- ja näkemäalueet:

Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella tai tien näkemäalueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 § ja 45 §). Suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan keskilinjasta. Tiesuunnitelmassa määrättyllä tiellä tai tienosalla etäisyys voidaan määrätä lyhyemmäksi tai pidemmäksi. Kantatiellä suoja-alue on 30 metriä. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sel-

laista varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 46 §).

Tienpitoviranomainen voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 - 46 §:ien säännöksistä.

Yksityistiet:

Mikäli liikenneturvallisuuden katsotaan niin vaativan, rakennuksen tai rakennelman etäisyys yksityistien keskilinjasta on oltava vähintään 12 metriä. (Poikkeaminen mahdollista rakennusvalvontaviranomaisen toimesta rakennuslupan yhteydessä. Yksityistielaki (560/2018) 18 § 4. mom.)

Melu:

Lisäksi asuinrakennuksen etäisyyden tiestä tai muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä asetuksissa annettuja ohjearvoja. Tällaisia alueita ovat mm. tieliikenteen pääväylien ja pääradan läheiset alueet sekä lentomelualueet. Tarvittaessa hakijan on liitettävä rakennuslupahakemukseen liikennemelutarkastelu ja meluntorjuntasuunnitelma.

Vesi- ja viemärijohdot:

Rakennuksen etäisyys yleisestä vesijohto- ja viemärijohdosta tulee olla vähintään 5 m.

Rakennuksen vähimmäisetäisyydet voimajohdoista (johdon keskilinjasta):

Suunniteltaessa rakentamista tai rakenteita voimajohdon johtoalueelle tai sen läheisyyteen vaikutukset on selvitettävä tapauskohtaisesti ja toimenpiteille tulee pyytää lupa voimajohdon omistajalta. Lupa tulee pyytää myös johtoalueen läheisyydessä sijaitsevien nykyisten toimintojen muutoksille. Asia koskee myös maanalaista rakentamista.

Ohjeelliset etäisyydet voimajohdoista:

- pienjännite avo- ja riippukierrejohto 400V: n. 5 m
- suurjännitejohto 20 kV: n. 10 m
- suurjännitejohto 110 kV: n. 23 m
- suurjännitejohto 220 kV: n. 28 m
- suurjännitejohto 400 kV: n. 31 m

3.2.2 Rakennusten sijoittuminen asemakaava-alueen ulkopuolella

Asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennuspaikoiden tulee olla sijainniltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseensa sovelias.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennuspaikoiden tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m².

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

Muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan tarkoitukseensa sovelias ja pinta-alaltaan riittävän suuri.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään viisi (5) metriä.

Rakennuksen etäisyydestä toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta sekä palovaarallisen rakennuksen sijoittamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksessa.

MRL 116 §, MRA 57 §

3.2.3 Rakennusten sijoittuminen ranta-alueella

Ranta-alueelle rakennettaessa on otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Rakentamisessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään + 2.70 m (N2000) tason yläpuolella, elleivät rakennusjärjestyksen hyväksymisen jälkeen valmistuvat selitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.

Rakennuksen korkeusasemaa määriteltessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jääntyöntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyisi. Rakennuksen etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä ja loma-asunnoissa 25 m.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metri-määrää lähemmäs rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla mitattuna tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Sama koskee huvimajoja, grillikatoksia, venevajoja tai muita sellaisia pieniä rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

3.3 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten tulee muodostaa maisemakvaltaan sopu suhtainen kokonaisuus. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Rakennusta suunniteltaessa on hyvä selvittää, miten tontin loppurakennusoikeus voidaan toteuttaa myöhemmin.

Uudet rakennukset on pyrittävä rakentamaan siten, että alueen erityispiirteet säilyvät ja uusi rakentaminen tukee ko. alueen omaleimaisuutta ja sopeutuu paikalliseen rakentamiskulttuuriin ja maisemarakenteeseen alueen historiallisia kerrostumia arvostaen.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja sekä

erikoisia luonnon esiintymiä kuten siirtolohkareita, yksittäisiä puita sekä huomioitava uhanalaisten lajien esiintymispaikat.

Rakennettaessa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja perinnemaisemiin sekä alueille, joilla rakennuskanta on muodostunut yhtenäiseksi kuten 1940-1950-luvuilla rakennetuilla omakotitaloalueilla sekä muilla rakennuskulttuuriltaan arvokkaila alueilla tulee rakentamisen vaikutukset maisemaan ja olevaan rakennuskantaan selvittää erityisen huolellisesti sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen ja tukemiseen. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei rakennustyyliltään, materiaaliltaan ja väri-tykseltään sopimattomalla rakentamisella turmella alueelle tyypillisiä ominaispiirteitä. Arvokkailla kulttuuriympäristöillä edellä tarkoitetaan valtakunnallisesti (RKY 2009) tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja perinnemaisema-alueita, lakisääteisesti suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia sekä yleis- tai asemakaavoissa osoitettuja tai inventointien pohjalta muutoin määriteltyjä paikallisesti arvokkaita alueita tai kohteita.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009 Kemissä:

- Isohaaran voimalaitos ja Vallitunsaaren voimalaitosyhdyskunta
- Karihaaran tehdasyhdyskunta
- Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö
- Lapin keskuspaikkojen linja-autoasemat
- Lapin uitto- ja savottatukikohdat
- Perämeren kalasatamat ja kalastustukikohdat
- Pohjanmaan rantatie

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

MRL 117 § ja 118 §

3.4 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

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

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

Ilkivallan aiheuttamat vahingot, esim. töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin se teknisesti on mahdollista.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina. Rakennus-

netun ympäristön valvonta käsittää rakennusten kunnan ja ulkonäön sekä pihamaiden siisteyden valvonnan. Katselmusten ajankohdasta ja alueista on ilmoitettava kiinteistön omistajille ja haltijoille ympäristöjaoston sopivaksi katsomalla tavalla.

MRL 166 §, 167 §, 168 §, 169 § ja 170 §

3.5 PIHA-ALUE/PIHAMAA/HULEVEDET

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Pihamaan tasaaminen on toteutettava ensisijaisesti luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla. Luiskaaminen tai pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle. Pengertämistä tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:2,5.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien ja perustusten kuivatusvesien hallinnasta. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen on järjestettävä siten, että siitä ei ole haittaa ympäröiville kiinteistöille tai yleisille alueille. Maaperäolosuhteiden salliessa hulevedet ja perustusten kuivatusvedet tulee ensisijaisesti imeyttää kiinteistöllä. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, hulevedet ja perustusten kuivatusvedet tulee johtaa hulevesiviemäriin tai avo-ojaan tai muulla tavalla pois rakennuspaikalta. Hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Rakennuksen rakentamista tai peruskorjaamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesien ja perustusten kuivatusvesien käsittelystä ja johtamisesta.

Kiinteistön hoidon ja käytön aiheuttamat lumet ja puutarhajätteet tulee käsitellä ja varastoida tontilla siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapurikiinteistölle, liikenneturvallisuudelle, kadunkäyttäjille eikä niitä myöskään saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille eikä naapurikiinteistöille.

Tontilla mahdollisesti olevien vieraslajien leviäminen on estettävä.

3.5.1 Liikennejärjestelyt

Liityttäessä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus ja hälytysajoneuvojen esteetön pääsy rakennuksien läheisyyteen sammutus- ja pelastustehtäviin.

Tontille saadaan tehdä vain yksi ajoneuvoliittymä. Erityistapauksissa kuten isoilla kulmatonteilla ajoneuvoliittymiä voidaan tehdä kaksi. Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 5 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä. Mikäli tontille tai rakennuspaikalle ei ole järjestettävissä edellä mainitun mukaista liittymää, rakennukseen on jätettävä kulkuaukko, joka on vähintään 4 metriä leveä ja vapaa korkeus vähintään 4,5 metriä. Mahdollinen pituuskaltevuus liittymässä ei saa olla jyrkempi kuin 1:10. Tontin ajoneuvoliittymän/liittymien rakentaminen hyväksytään rakennusluvan yhteydessä (asemapiirustus). Ajoneuvoliittymän rakentaminen ja ylläpito kuuluvat tontin omistajalle tai haltijalle. Tontin tai rakennuspaikan omistajalle ja haltijalle kuuluu myös kadun yhdyskuntatekniikan peruskorjauksen yhteydessä liittymän rummun uusiminen, mikäli vanha rumpu ei ole tarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Rummun täytyy olla halkaisijaltaan vähintään 300 mm tai muovisena vähintään 250 mm.

Yleiseen tiehen liittyminen asemakaava-alueen ulkopuolella vaatii tiehallintoviranomaisen luvan.

Pelastustien tarpeellisuudesta päätetään rakennuslupavaiheessa ja se on merkittävä asemapiirroksen. Majoitus-, hoito-, liike-, työpaikka-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennusten sekä maanpinnalta lukien yli kolmekerroksisten asuinrakennusten vierelle edellytetään pelastustie.

Pelastustien merkitseminen on kiinteistön omistajan tai haltijan tehtävä ja se tulee tehdä olemassa oleviin rakennuksiin taannehtivasti

3.5.2 Maanalaiset johdot ja laitteet

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

3.6 AIDAT JA ISTUTUKSET

Kiinteistönomistajalla on oikeus rakentaa aita tontin rajalle, ellei asemakaava toisin määrää. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aidasta tai istutuksista ei saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle, eivätkä ne saa rajoittaa näkyvyyttä liikennettä vaarantavasti. Liikenteellisen näkemäesteen aiheuttava aita on rakennusvalvontaviranomaisen vaatimuksesta poistettava tai muutettava liikenneturvalliseksi.

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

Tonttien ja rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummatkin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen. Sama koskee myös tonttien ja rakennuspaikkojen välisen aidan materiaalia ja korkeutta, koskevaa ratkaisua, mikäli naapurit eivät pääse sopimukseen. Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyiden kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Asemakaava-alueella aidan maksimikorkeus on 1,6 m ellei ole erityistä syytä korkeammalle ratkaisulle. Liike-, teollisuus- ja varastotonttien aidoille ei ole määritelty maksimikorkeutta.

Mitä edellä on määrätty, koskee myös istutettua aitaa. Kasvillisuusaidan (Pensas- tai puuaita) korkeus kaikkina kasvukausina on suositeltava rajoittaa 2,0 metriin ja se tulee pitää hoidettuna ja yleisilmeeltään siistinä. Istutettava aita on sijoitettava kokonaan tontille ja aidan oksiston ja juuriston on täysikasvuisenakin pysyttävä omalla tontilla, ellei asiasta ole naapurin kanssa sovittu.

MRA 82 §

Istutukset ja puunkaato:

Pihapuiden ja pensaiden istuttamisessa tulee huomioida, että niiden oksat ja juuret eivät aiheuta haittaa täysikasvuisenakaan rakennuksille eikä naapurille, eivätkä kohtuuttomasti varjosta naapurin pihapiiriä. Tontin rajan ylittävän kasvuston poistamisesta säännellään naapurussuhdelain (26/1920) 8 §:ssä.

MRL 128 §:n mukaan puunkaato asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella (jos yleiskaavassa niin määrätään) on luvanvaraista.

Kiinteistönhaltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa ja ryhdyttävä tarvittaessa tarpeellisiin toimenpiteisiin ympäristölleen vaarallisesta tai liikenneturvallisuutta vaarantavasta puusta aiheutuvan haitan poistamiseksi.

Yksittäisen maisemavaikutuksiltaan vähäisen puun saa omistamaltaan tontilta kaataa ilman lupaa. Useamman puun ryhmän, puukujanteen tai erityisiä arvoja sisältävän yksittäisen puun kaatamiseen tarvitaan kuitenkin lupa. Rajan läheisyydessä olevien puiden kaadosta tulee sopia naapurin kanssa.

3.7 PIHAMAAN VAJAT, RAKENNELMAT JA LAITTEET

Sellaiset rakennelmat sekä pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on kuitenkin ensisijaisesti sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle tai asemakaava-alueen ulkopuolella määräysten mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta, naapurin rajasta tai vähintään rakennelman korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapuritontin rajasta. Lisäksi niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa. Naapureita tulee kuulla ennen rakentamisen aloittamista.

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.

Piharakennelmien lupamenettely on esitetty tämän rakennusjärjestyksen kohdassa 2.2.

MRL 168 §

3.8 KONEIDEN JA LAITTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA VARASTOINTI

Käytössä olevien ajoneuvojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien tavaroiden säilytykseen tontilla on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asemakaava-alueella sijaitsevaa asuinrakennuksen tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan toimintaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin.

Käytöstä poistettuja ajoneuvoja, koneita ja laitteita tai muita vastaavia tavaroita ei tule säilyttää asuintontilla lainkaan. Naapureita ei muutoinkaan pidä häiritä meluavilla ja likaavilla töillä tai varastoimisella.

3.9 RAKENNUSPAIKAN VIIMEISTELY

Rakennukset ja tontin käyttö on pyrittävä suunnittelemaan ja toteuttamaan siten, että tontin pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja maisema-arvot säilyvät mahdollisuuksien mukaan.

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

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti.

3.10 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN

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

- 1) Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 0,20 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,0 metriä.
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat rakennuksen osat saavat ulottua vähintään 3,0 metrin korkeudella maanpinnasta 1,0 metrin verran tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle. Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
- 3) Tekniset laitteet ja muu vastaava 1,0 metriä, portaat 0,3 metriä ja ulkoseinän lisäeristys ja esteetömyys rakennelmat harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.

3.11 MAINOSLAITTEET JA MUUT VASTAAVAT 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) Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1 metrin tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaita tilaa.
- 2) Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä eikä olla huomattavasti häiritsevä.
- 3) Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön.
- 4) Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkiinäiset on joko korjattava tai poistettava välittömästi.
- 5) Mainoskylttien esille laittamisessa tulee huomioida, etteivät ne ole esteenä esim. näkövammaisille tai liikuntaesteisille.

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet, muussa tapauksessa sille on haettava rakennusvalvontaviranomaisen toimenpidelupa. Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä.

3.12 TONTIN JA RAKENNUKSEN VALAISTUS

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

Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen merkitystä.

3.13 OSOITEMERKINNÄT

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 tai muutoin oltava havaittavissa myös pimeään aikaan.

Katujen nimien ja osoitenumeroitten ja -kirjaimien näkymisen tulee olla esteetön kadulle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

3.14 MUINAISJÄÄNNÖKSET

Kiinteät muinaisjäännökset ovat maaperässä säilyneitä rakenteita ja jälkiä ihmisen muinaisesta toiminnasta. Kiinteät muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolailalla (295/1963) ja niiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla annettua lupaa. Laki suojelee muinaisjäännökset suoraan ilman erikseen tehtävää päätöstä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee hyvissä ajoin neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa maankäyttöä koskevista suunnitelmista ja pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto tarvittavista arkeologisista tutkimuksista, jos rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsee muinaisjäännös. Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittelemällä tavalla.

Myös jos rakennusvaiheen aikana havaintaan merkkejä muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta alueelliselle vastuumuseolle tai Museovirastolle.

Ajantasaisin tieto kiinteistä muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta.

3.15 PILAANTUNEEN MAAPERÄN JA RADONIN HUOMIOON OTTAMINEN

Rakentamisessa on otettava huomioon rakennuspaikan pilaantuneet maa-alueet ja maaperän haitalliset aineet sekä happamat sulfaattimaat ja meneteltävä niiden käsittelyn osalta ympäristöviranomaisten ohjeistamalla tavalla. Jos tontin maaperä on pilaantunut tai sen epäillään olevan pilaantunut esimerkiksi tontin aikaisemman käyttöhistorian perusteella, maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Edellä mainittu koskee myös katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista suunniteltaessa.

Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa varmistuttava, ettei maaperän tai täyttösoran radon pääse huonetiloihin.

4. MAATILARAKENTAMINEN TAI SIIHEN VERRATTAVA RAKENTAMINEN

Rakennuspaikan, jolla pidetään hevosia tai muita suurikokoisia eläimiä, tulee olla tarkoitukseen riittävän suuri. Pinta-alan tulisi olla vähintään yksi hehtaari ensimmäistä hevosta/eläintä kohti ja 0,5

hehtaaria lisää kutakin seuraavaa hevosta kohden. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja/tai laitumet.

Uusia eläinsuojia tai jaloittelutarhoja ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 50 metriä lähemmäksi naapurin rajaa, mikäli naapurikiinteistöllä on rajan tuntumassa asuinrakennus, oleskelupiha, koulu, päiväkotikiinteistö tai vastaava. Ulkoilualueet tulee muutoinkin rakentaa asianmukaisesti.

Uusien eläinsuojien ja lantaloiden vähimmäisetäisyyksissä tulee noudattaa Valtioneuvoston asetusta VnA 138/2019.

Eläinten pidossa on erityisesti otettava huomioon eläinsuojelulain säännökset.

5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesi- ja /tai viemäriverkostoon, mikäli kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueilla. Ympäristönsuojeluviranomainen voi vesihuoltolain mukaisesti myöntää vapauden liittymisvelvollisuudesta.

5.1 VEDENHANKINTA

Jos kiinteistö ei liity vesijohtoverkostoon, talousveden riittävydestä ja laadusta tulee antaa selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Tonttivesijohto tulee varustaa suojaputkella rakennuksen alapuolisella osuudella ja sen pitää ulottua viiden metrin etäisyydelle rakennuksesta mitattuna.

Vesimittarille on varattava riittävän kokoinen asennustila kiinteistössä, jotta vesimittari voidaan vaivattomasti lukea ja huoltaa. Mittaritila tai huone on oltava lämmitetty ja varustettu lattiakaivolla.

Lämpimän käyttöveden lämmityslaitteen asennustila on varustettava lattiakaivolla.

5.2 JÄTEVESIEN KÄSITTELY

Viemäriverkostojen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä noudatetaan mitä ympäristönsuojelunlaissa on säädetty. Jos kiinteistöä ei liitetä yleiseen viemäriverkkoon, rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä pätevä suunnittelijan laatima suunnitelma jätevesien johtamisesta ja käsittelystä. Hyväksytty jätevesien käsittelysuunnitelma liitetään osaksi rakennuslupapäätöstä.

5.2.1 Jätevesien käsittely pohjavesialueella

Ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) kieltää pohjaveden pilaamisen ja laadun olennaisen huonontamisen. Vedenhankintaa varten tärkeillä ja muilla vedenhankintaan soveltuvilla (1- ja 2-luokat) pohjavesialueilla jätevesien imeyttäminen maaperään on pääsääntöisesti kiellettyä.

Jätevedet on johdettava umpisäiliöön tai silloin, kun se on mahdollista johtaa, pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäväksi. Jos voidaan varmistua käsittelyjärjestelmän vedenpitävyydestä, käsittely voidaan tehdä pohjavesialueella ja johtaa puhdistetut jätevedet pohjavesialueen ulkopuolelle.

Tapauskohtaisesti voidaan pohjavesialueella harkita myös puhdistettujen jätevesien imeyttämistä maaperään. Tällöin tulee varmistaa riittävin selvityksin, ettei pohjaveden pilaantumisen vaaraa aiheudu ja tarvittaessa säännöllisin näytteenotoin seurattava käsittelyvaatimuksen täyttymistä ja tarvittaessa myös pohjaveden laatua.

Puhdistettujen jätevesien johtaminen luontoon on tehtävä siten, että jätevesien aiheuttamat hygieeniset riskit voidaan välttää.

6. ENERGIAHUOLTO, MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄT JA TALOTEKNIikka

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

Rakennuksen savupiipun korkeus sekä rakennusten ilmanvaihtolaitteet on suunniteltava ja rakennettava siten, että savuja poistumiskaasujen sekä melun leviäminen ympäristöön ei aiheuta haittaa tai vahinkoa naapurikiinteistölle tai sen asukkaille.

Maasta tai vesistöistä otettavan lämmön käyttöön otossa on huomioitava se, että putkistoissa käytettävä lämmönsiirtoaine on vaaratonta vesistölle tai pohjavedelle. Lupakäsittelyn yhteydessä on erikseen selvitettävä käytettävän nesteen laatu. (luvanvaraisuus 2.2 kohta 12). Pohjavesialueilla, jotka kuuluvat 1- ja 2-luokkaan, on rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitettävä, onko lämpökaivon rakentaminen lainkaan mahdollista. Pohjavesialueelle sijoitettavan maalämpöjärjestelmän rakentaminen voi edellyttää myös vesilain (VL 587/2011) mukaista lupaa.

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle. Säiliö tulee varustaa katetulla suoja-altaalla siten, että sadevedet eivät pääse suoja-altaaseen tai säiliön tulee olla kaksivaippainen.

Ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetun loma-asunnon tulee täyttää rakennusten lämmöneristykselle ja ilmanvaihdolle asetetut vaatimukset.

Suosittelavaa on varautua rakennuksen osittaiseen varalämmitysjärjestelmän käyttöönottoon hätätilanteiden varalle.

7. RAKENNUKSEN ELINKAARI

7.1 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, 117, 117a-117k, 131, 152 ja MRA 55

7.2 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 johtaa tyyllillisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

Suojeltujen tai muuten arvokkaiden rakennusten korjaushankkeista on suositeltavaa pyytää viranomaisilta ohjausta ja neuvontaa muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

MRL 166§

7.3 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 ja rakennustaiteellisesta arvosta sekä kuntotarkastuksen. Purkaminen ei saa merkitä rakennettuun ympäristöön sisätyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä. Arvokkaita alueita tai arvokasta rakennusta koskevasta purkamishankkeesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää erillisen purkamissuunnitelman tekemistä.

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

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

MRL 127§, 139§ ja LaRS 2§, 3§, 8§ ja 10§

8. YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA / JULKINEN ULKOTILA

8.1 JULKISEN ULKOTILAN MÄÄRITELMÄ

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

8.2 KADUT, TORIT JA MUUT VASTAAVAT LIIKENNEALUEET

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen ympäristökuvaan sopiviksi ja tarkoituksenmukaisiksi. Katua rakennettaessa tulee pyrkiä liikuntaesteettömyyteen ja näkövammaisten huomioon ottamiseen. Rakentamisessa tulee myös huolehtia siitä, ettei jalkakäytävän ja ajoradan välinen korkeusero suojatien kohdalla oleellisesti haittaa liikkumista. Jalkakäytävää päällystettäessä liikkeiden ja asiakaspalvelutilojen sisäänkäyntijärjestelyissä tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä liikuntaesteettömyyteen ja näkövammaisten huomioon ottamiseen.

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

Katu-, tori ja muulle vastaavalle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteita, jos ne vaarantavat jalankulkijoiden turvallisuuden tai haittaavat kadun käyttämistä ja kunnossapitoa.

8.3 JULKISEN ULKOTILAN RAKENNELMAT JA LAITTEET

Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu tulee suunnitella ja rakentaa kunkin alueen ympäristökuvaan sopivaksi.

8.4 PUISTOT

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden sekä puistokäytävien pinnoitteiden on sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

Puistoon ei saa sijoittaa myynti- tai mainoslaitteita, elleivät ne liity kiinteästi puistossa harjoitettavaan toimintaan. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen saa sijoittaa puistoon kaavamääräyksissä esitetyllä tavalla.

8.5 MASTOJEN RAKENTAMINEN

Mastot ja vastaava tekniset pylvää on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta huomattavaa haittaa naapureille.

Antennit ja muut vastaavat on pyrittävä sijoittamaan jo olemassa oleviin mastoihin tai rakennusten katolle.

8.6 PIENTUULIVOIMALAT JA AURINKOPANEELIT

Tässä pykälässä tarkoitetut pientuulivoimalat ja aurinkopaneelit ovat teholtaan vähäisiä. Niitä ei kytketä yleisen sähköntuotannon osaksi valtakunnalliseen verkkoon, vaan niitä käytetään omavaraisesti.

Kuitenkin pientuotantolaitteiden asentamisesta on aina oltava yhteydessä paikalliseen sähköverkko-yhtiöön ja asentamisessa tulee noudattaa yhtiön antamia teknisiä ohjeita, jotta vaaratilanteet voidaan välttää.

Pientuulivoimaloiden ja aurinkopaneelien sijoittamisessa tulee erityisesti huomioida niiden sopeutuminen maisemaan ja lähiympäristöön, eikä niiden rakentamisesta saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapureille eikä lähiympäristölle. Asemakaava-alueella pientuulivoimaloiden sijoittuminen on mahdollista yleensä ainoastaan sitä varten tarkoitetuilla asemakaavan mukaisella tontilla. Pientuulivoimaloiden ja aurinkopaneelien rakentamisen toimenpideluvanvaraisuus taulukossa kohdassa 2.2.

8.7 TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN

Erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen ulkotilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan kaksi viikkoa. Toimenpideluvanvaraisuus taulukossa kohdassa 2.2.

Tapahtumien järjestämisellä pitää olla maanomistajan lupa ja muut mahdollisesti tarvittavat luvat.

9. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

9.1 RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on jättäessään rakennuslupahakemuksen tiedotettava tulevasta rakentamisesta pystyttämällä työmaalle työmaataulu tai kyltti, josta ilmenevät työn kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta.

Työmaataulua ei vaadita loma-asunnon, talousrakennuksen tai vastaavan vähäisen rakennustyön työmaalle. Kyltin tarkoituksena on opastaa materiaalitoimituksia ja tiedottaa työmaan luonteesta ja kestosta.

Omakotityömaan kyltiksi riittää 0,3 x 0,4 m suuruinen kyltti, josta ilmenevät työn kohde, rakennuttaja ja yhteystiedot.

9.2 TYÖMAA-AIKAINEN SUOJAUS

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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava katualueen tai muun yleisen alueen sekä kunnallisteknisten ja näitä vastaavien laitteiden varjelemisesta vahingolta ja vahinkojen korjaamisesta. Rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä haittojen välttämiseksi tarpeellisista toimenpiteistä. Lisäksi rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä työmaan aitaamisesta, suojarakenteista henkilö- ja omaisuusvahinkojen estämiseksi, toimenpiteistä liikenne- ja muiden häiriöiden välttämiseksi sekä työmaan järjestämisestä niin, ettei työmaasta aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille ja ohikulkijoille.

9.3 TYÖMAAN JÄTEHUOLTO

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

Rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että rakennusjätteen talteenotto ja hyödyntäminen voidaan järjestää asianmukaisesti. Työmaan jätteiden lajittelussa ja muussa jätehuollossa on noudatettava voimassa olevaa lainsäädäntöä ja huomioitava Perämeren jätelautakunnan jätehuoltomääräykset.

9.4 KATUALUEEN KÄYTTÄMINEN

Kemin kaupungin katuviranomainen voi myöntää hakemuksesta oikeuden määrääjäksi käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata ja sen huoltotiloja varten. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Erityisestä syystä luvan myöntävä viranomainen voi peruuttaa käyttöoikeuden, rajoittaa käyttöoikeutta tai muuttaa käyttöoikeuden ehtoja.

Työmaaajärjestelyissä on yleisen huolellisuuden lisäksi noudatettava poliisin antamia ohjeita liikenneturvallisuuden ylläpitämiseksi ja liikenteen, eteenkin kevyen liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi.

9.5 KATUALUEEN KAIVUULUPA

Kunnan hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen ja louhimiseen on haettava lupa Kemin kaupungin katuviranomaiselta. Lupa on liitettävä tarvittavat ehdot kaivutyön suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, työaikarajoituksista, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta sekä mahdollisesti saastuneiden maiden käsittelystä. Lisäksi lupaan on liitettävä määräykset alueen kuntoon saattamisesta.

10. JÄTEHUOLTO

Jätehuoltoa palvelevien tilojen ja rakennelmien järjestämisessä tulee ottaa huomioon rakennuksessa harjoitettavan toiminnan laatu sekä mahdollisuus jätteen keräysvälineiden sijoittamiseen sen mukaan kuin asiasta erikseen säädetään. Tarvittaessa nämä tilat ja rakennelmat on aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi.

11. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, TÄYDENTÄMINEN, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa tehdä vähäisiä korjauksia ja täydennyksiä rakennusjärjestykseen. Tehdyistä korjauksista ja täydennyksistä tulee pitää luetteloa.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi MRL:n 171 ja 172 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennuslupan, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja rajoituksista. MRL 175 §.

Rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteiden olennaista syrjäyttämistä.

12. VOIMAANTULO

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.4.2021. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa ollut Kemin kaupungin rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt 7.9.2009/ 170 §.