



# Porvoon kaupunki RAKENNUSJÄRJESTYS



# **PORVOON KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS**

Kaupunginvaltuusto 12.12.2007 § 143

## **SISÄLLYSLUETTELO**

### **1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET**

- 1.1 Soveltamisala
- 1.2 Rakennusvalvontaviranomainen
- 1.3 Rakentamistapaohjeet

### **2. LUPAJÄRJESTELMÄ**

- 2.1 Talousrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus
- 2.2 Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus
- 2.3 Menettelytapamääräyksiä
- 2.4 Luvanvaraisuudesta vapauttaminen

### **3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN**

- 3.1 Sijoittuminen
- 3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan
- 3.3 Ympäristön hoito ja valvonta
- 3.4 Aitaaminen
- 3.5 Piha-alue/pihamaa
- 3.6 Tontin rajan ylittäminen
- 3.7 Osoitemerkintä

### **4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA**

- 4.1 Rakennuspaikka
- 4.2. Rakentamisen määrä

### **5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA**

- 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella
- 5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

### **6. SUUNNITTELUTARVEALUE**

### **7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN**

- 7.1 Talousveden riittävyys
- 7.2 Jätevesien käsittely
- 7.3 Erityismääräyksiä tärkeillä pohjavesialueilla ja polttonestesäiliöiden sijoittamisesta

### **8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA**

### **9. KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN**

### **10. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA**

- 10.1 Pilaantuneet maa-alueet
- 10.2 Melualueet
- 10.3 Radonhaitta

### **11. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET**

## **12. RAKENNUSTYÖN AIKAISET MÄÄRÄYKSET**

- 12.1 Luonnon säästäminen rakennustyön aikana
- 12.2 Työmaan perustaminen ja hoitaminen
- 12.3 Työmaan jätehuolto
- 12.4 Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen
- 12.5 Katumaan ja muun yleisen alueen kaivaminen
- 12.6 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

## **13. JÄTEHUOLTO**

## **14. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN**

- 13.1 Määräyksistä poikkeaminen
- 13.2 Voimaantulo

Liitteet:

1. Alueet, joissa rakennuspaikan koko voi olla pienempi kuin 5000 m<sup>2</sup>, mutta ei kuitenkaan pienempi kuin 3000 m<sup>2</sup> (rakennusjärjestyksen luku 4.1).
2. Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet (rakennusjärjestyksen luku 6).
3. Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet, alueiden rajaamisen perustelut (rakennusjärjestyksen luku 6 ja liitekartta nro 2).
4. Pohjavesialueet (rakennusjärjestyksen luku 7.3).

# PORVOON KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kaupunginvaltuusto 12.12.2007 §143

## 1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

### 1.1 Soveltamisala

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

### 1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on kaavoitus- ja rakennuslautakunta, jonka alaisena toimii Porvoon kaupungin rakennusvalvonta.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

### 1.3 Rakentamistapaohjeet

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta voi tarvittaessa antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita rakentamisen ohjaamiseksi ja kaavoituksen toteuttamisen helpottamiseksi. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

## 2. LUPAJÄRJESTELMÄ

### 2.1 Talousrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Luvan /ilmoituksen tarve

Lupamenettelyn asemasta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 10 m<sup>2</sup>:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Ilmoitusmenettelyä voidaan käyttää vain yhteen erilliseen talousrakennukseen/rakennuspaikka. Suuremmalle tai muunlaiselle talousrakennukselle tarvitaan rakennuslupa.

Pienehkön talousrakennuksen sijoituksessa tulee ottaa huomioon:

- Se on sijoitettava olemassa olevaan pihapiiriin
- Rakennuksen kerrosala lasketaan rakennusoikeuteen kuuluvaksi.
- Muut jäljempänä tässä rakennusjärjestyksessä annetut määräykset (rakennuksista, rakennusoikeuksista, etäisyyksistä rajasta ja rantaviivasta yms.)

## 2.2 Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta seuraavasti:

### TOIMENPIDELUPA HAETTAVA T ILMOITUS TEHTÄVÄ I

1. Vanha Porvoo
2. Asemakaava-alue ja ranta-asemakaava-alueet
3. Asemakaava- tai ranta-asemakaava-alueen ulkopuolinen alue

| Toimenpide: | Kunnan osa-alue |   |   |
|-------------|-----------------|---|---|
|             | 1               | 2 | 3 |

| 1) Rakennelma (rakentaminen)                                                                                                                                                                     | 1           | 2           | 3           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| - katos                                                                                                                                                                                          | T           | T           | T           |
| - vaja                                                                                                                                                                                           | T           | T           | T           |
| - kioski                                                                                                                                                                                         | T           | T           | T           |
| - käymälä                                                                                                                                                                                        | T           | I           | I           |
| - esiintymislava                                                                                                                                                                                 | T           | T           | T           |
| - muu vastaava rakennelma                                                                                                                                                                        | T           | I           | I           |
| - kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen:<br>- ympärivuotinen asunto<br>- rakennus, jossa on vesikäymälä tai jonne aiotaan rakentaa vesikäymälä<br>- muu rakennus | T<br>T<br>T | T<br>T<br>T | T<br>T<br>I |

| 2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)                                                                                                                                                                                   | 1      | 2      | 3      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| - urheilupaikka                                                                                                                                                                                                                       | T      | T      | T      |
| - kokoontumispaikka                                                                                                                                                                                                                   | T      | T      | T      |
| - asuntovaunualue tai vastaava                                                                                                                                                                                                        | T      | T      | T      |
| - katsomo                                                                                                                                                                                                                             | T      | T      | T      |
| - yleisöteltta tai vastaava<br>- yleisöteltta, joka rakennetaan pidettäväksi paikoilleen enintään yhden (1) kuukauden ajaksi (tilapäinen)<br>- yleisöteltta, joka rakennetaan pidettäväksi paikoilleen yli yhden (1) kuukauden ajaksi | T<br>T | I<br>T | I<br>T |

| 3) Liikuteltava laite                                                                                                                        | 1 | 2 | 3 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| - asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn | T | T | T |

| 4) Erillislaitte (rakentaminen)        | 1 | 2 | 3 |
|----------------------------------------|---|---|---|
| - masto                                | T | T | T |
| - piippu                               | T | T | T |
| - varastointisäiliö                    | T | T | I |
| - hiihtohissi                          | T | T | T |
| - muistomerkki                         | T | T | I |
| - suurehko antenni                     | T | T | I |
| - tuulivoimala                         | T | T | T |
| - suurehko valaisinpylväs tai vastaava | T | I | I |

| 5) Vesirajalaitte (rakentaminen)                                                                                                                                                                                                           | 1 | 2 | 3 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| - suurehko laituri<br>Suurehkokalla laiturilla tarkoitetaan:<br>1) meren tai järven rannalla sellaista laituria, jossa on vähintään 5 venepaikkaa tai vähintään 20 metriä pitkää laituria<br>2) joen rannalla yli 3 metriä pitkää laituria | T | T | T |
| - muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava                                                                                                                                 | T | T | T |

| 6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)                                                               | 1 | 2 | 3 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| - muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen varattava alue | T | T | T |

| 7) Julkisivutoimenpide                                     | 1 | 2 | 3 |
|------------------------------------------------------------|---|---|---|
| - rakennuksen julkisivun muuttaminen                       | T | T | T |
| - kattomuodon muuttaminen                                  | T | T | T |
| - katteen tai sen väriyksen muuttaminen                    | T | T | I |
| - ulkooverhouksen rakennusaineen tai väriyksen muuttaminen | T | T | I |
| - katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen             | T | T | I |
| - ikkunajaon muuttaminen                                   | T | T | I |

| 8) Mainostoimenpide                                                                                                                            | 1 | 2 | 3 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| - muun kuin maantielain 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa | T | T | T |
| - tekstin asettaminen rakennuksen julkisivuun, kun teksti muodostuu enintään 400 mm korkeista irtokirjaimista                                  | T | I | I |
| - vähäinen mainoslaite, kooltaan enintään 0,25 m <sup>2</sup> , joka ulottuu rakennuksen seinästä enintään 150 mm                              | T | I | I |
| - valomainos                                                                                                                                   | T | T | I |
| - ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen                                                                             | T | T | - |

| 9) Aitaaminen (rakentaminen)                                                    | 1 | 2 | 3 |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| - rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri | T | T | I |

| 10) Kaupunkikuvajärjestely                                                                                 | 1 | 2 | 3 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| - muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset | T | T | T |

1-10 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta tai rakennuksista ja niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheuttaa naapurille kohtuutonta haittaa eivätkä ne saa vaikeuttaa pelastustointia tai muuta asianmukaista tienkäyttöä.

## 2.3 Menettelytapamääräyksiä

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta sekä tarvittaessa selvitys rakennuspaikan tai tontin hallintaoikeudesta.

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

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

## 2.4 Luvanvaraisuudesta vapauttaminen

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 63 §:n 1 momentin nojalla vapautetaan seuraavat rakennus- ja muut toimenpiteet luvanvaraisuudesta

- 1) Ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella.

### **3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN**

#### **3.1 Sijoittuminen**

##### **Etäisyydet**

Asemakaava-alueella rakennuksen etäisyys tontin/rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään neljä metriä, jollei kaavasta muuta johdu.

Palovaarallista rakennusta, kuten esimerkiksi savusaunaa, ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla (MKA 57§ 2 mom.).

Tiiviisti rakennetuilla alueilla ja perinteisillä kyläalueilla tulee noudattaa ensisijaisesti olemassa olevaa rakennustapaa ja rakennusten sijoitustapaa.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin yleisten rakentamis- ja palomääräysten puitteissa sallia, että rakennus rakennetaan lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni, jos rajanaapuri antaa siihen kirjallisen suostumuksen. (MKA 57§ 3 mom.)

Hevos- ja ponitalli ja lantala tulee sijoittaa riittävän etäälle, kuitenkin vähintään 50 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta siten, ettei naapurikiinteistölle aiheudu haittaa. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin sallia, että talli tai lantala sijoitetaan vähimmäisetäisyyttä lähemmäksi rajaa, jos naapuri antaa siihen kirjallisen suostumuksen.

Asemakaava-alueella sekä asemakaava-alueiden ulkopuolella asuinrakennusten tai vastaavien melulle herkkien toimintojen sijoittamisessa on otettava huomioon voimassa olevat valtioneuvoston ohjeet meluarvoista.

Rakentamisen sijoittumisesta ranta-alueilla on annettu lisämääräyksiä luvussa 5.1.

#### **3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan**

##### **Maisema ja luonnonympäristö**

Rakennuksen tulee sopeutua ympäröivään maisemakuvaan.

Avoimille alueille rakentamista on vältettävä.

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakennettaessa ranta-alueille tai muuten näkyvälle paikalle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. (katso myös luku 5 Rakentaminen ranta-alueelle).

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luon-

non merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne. Rakennusten sijoittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon myös suojellut luontotyytit (luonnonsuojelulaki 29 §) sekä muinaisjään-  
nökset (muinaismuistolain 1 ja 2 §:t).

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

### **Oleva rakennuskanta**

Uudisrakennuksen on sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, ulkomateriaalien, väri-tyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta sovellettava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan ja kylä- sekä kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Lisäksi on otettava huomioon mahdollisesti laaditut rakentamistapaohjeet.

## **3.3 Ympäristön hoito ja valvonta**

### **Ympäristön hoito**

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167 § 1 mom.).

Rakennukset ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä kunnossa. Istutukset on hoidettava niin, etteivät ne näkyvyyttä rajoittamalla aiheuta vaaraa ja haittaa liikenteelle ja liikenneturvallisuudelle.

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

Tontille/rakennuspaikalle tai useille tonteille/rakennuspaikoille yhteisenä tulee järjestää riittävät tilat eri jätelaatujen keräilyä varten järjestettynä siten, ettei ympäristön viihtyisyys vähene.

Rakennuspaikka tulee muutoinkin tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

Töhryt rakennuksen julkisivuista, laitteista ja rakennelmista tulee poistaa mahdollisimman nopeasti.

Väliaikaisten suoja-, veneensäilytys ym. rakenteiden on oltava kooltaan ja ulkonäöltään sellaisia, etteivät ne kohtuuttomasti häiritse naapuria tai rumenna ympäristökuvaa. Asemakaavassa pelkästään asumiseen osoitetuilla tonteilla rekisteristä poistettujen ajoneuvojen ja yli kolme metriä korkeiden veneiden ulkosäilytys on kielletty.

### **Ympäristön valvonta**

Porvoon kaupungin kaavoitus- ja rakennuslautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa pitämällä tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran vuodessa, katselmuksia.

Rakennusten, rakennelmien ja piha-alueiden kuntoon ja ulkonäköön liittyvien, ympäristökuvaan vaikuttavien puutteiden johdosta lautakunta voi antaa huomautuksia ja ryhtyä muihin maankäyttö- ja rakennuslain ja asetuksen mukaisiin toimenpiteisiin.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta voi antaa ympäristöä koskevan katselmuksen pitämisen valitsemiensa katselmuksen pitäjien tai viranhaltijoiden tehtäväksi.

### **3.4 Aitaaminen**

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 ja liikenneturvallisudelle.

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

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossa pitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi 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.

Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa tontin tai rakennuspaikan haltijan rakentamaan aidan tontin tai rakennuspaikan ympärille.

Jos aita rakennetaan rajalle, on naapurin suostumus oltava kirjallisena ja liitettynä ilmoitukseen/hakemukseen.

### **3.5 Piha-alue/pihamaa**

#### **Rakennuspaikan kuivana pito**

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Hulevesien (sade- ja sulamisvesien) johtaminen on järjestettävä siten, että niiden johtamisesta ei aiheudu haittaa kiinteistön rajojen ulkopuolelle. Hule- ja salaojavesiä ei saa johtaa jätevesi- viemäriin.

Muutettaessa vedenjuoksua tontilla tulee erityisesti huolehtia hule- ja salaojavesien poisjohtamisesta niin, ettei muutoksilla aiheuteta haittaa tontin tai viereisten alueiden käytölle.

Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä riittävän laaja suunnitelma vesien poisjohtamisesta (suunnitelma pintavesien ja salaojavesien poisjohtamiseksi).

Hule- ja salaojavedet tulee johtaa keskitettyyn sadevesiverkostoon. Mikäli alueella ei ole mahdollisuutta johtaa hule- ja salaojavesiä sadevesiverkostoon, ne tulee johtaa pois rakennusten läheisyydestä ja imeyttää tontilla tai johtaa ympäröivään

maastoon alueen haltijan suostumuksella.

### **Pihamaan ja rakennuksen korkeusasema**

Pihamaan korkeusaseman tulee soveltua olemassa oleviin ja suunniteltuihin ympäristön korkeusasemiin. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä hulevesien valumista tontin/rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle.

Rakennusluvan yhteydessä tontista/rakennuspaikasta tulee esittää korkeustiedot ja tarvittaessa pohjatutkimustiedot ja pihasuunnitelma. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa muuttaa siitä, mitä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetut piirustukset osoittavat.

Rakennuksen korkeusaseman tulee soveltua olemassa oleviin ja suunniteltuihin ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kunnallistekniikkaan. Rakennuksen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus. Sokkelin korkeuden on oltava yleensä vähintään 0,5 metriä ympäröivästä maanpinnasta laskien.

Rakennuslupaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvan hakijalta, että tontin tai rakennuspaikan kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainnit ja korkeusasema merkitään lupahakemusta käsiteltäessä maastoon.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tontilla/rakennuspaikalla suoritettua tarkastuksen perusteella hyväksyä rakennuksen vähäiset korkeusaseman muutokset, jos se erityisestä syystä on tarpeen ja jos se ei vaikuta naapurin etuun.

### **Liikennejärjestelyt**

Liittymässä katuun tai tiehen sekä tontin/rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Liittymän paikkaa ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa muuttaa siitä, mitä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetut piirustukset osoittavat.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia jokaisesta huoneistosta. Kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen pelastustiet on merkittävä pelastustiemerkinä ja pelastustiet on pidettävä liikennöitävässä kunnossa ympäri vuoden.

Tontin/rakennuspaikan pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina ympäri vuoden.

Asuin- sekä asuin- ja liikerakennusta varten tarkoitettua tonttia ei saa käyttää linja-auton, yhdistelmäajoneuvon eikä useamman kuin kahden kuorma-auton tai pienehkön työkoneen pitempiaikaiseen paikoitukseen ja säilytykseen. Jos kuorma-autoja tai pienehköjä työkoneita on tarpeen pysäköidä tontilla toistuvasti enemmän kuin kaksi, on pysäköintijärjestelyt hyväksyttävä lupa-asiana. Kuitenkin tontilla, jonka pinta-ala on alle 1000 m<sup>2</sup>, on kuorma-autojen ja pienehköjen työkoneiden pysäköintijärjestelyt hyväksyttävä aina lupa-asiana.

Tontilla/rakennuspaikalla on varattava riittävästi tilaa polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten.

### **Maanalaiset johdot ja rakenteet ja ilmajohdot**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on suunnittelun yhteydessä selvitettävä rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat ilmajohdot, maanalaiset johdot, kaapelit ja muut rakenteet sekä tällaisten tilavaraukset ja otettava huomioon etäisyysvaatimukset.

### **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 perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemälle olevat perustusrakenteet 1,0 metriä .
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat saavat ulottua 0,5 metrin verran tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle ja saman verran tontilla rakennusalan ulkopuolelle.
- 3) Ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset tms. laitteet harkinnan mukaan.
- 4) Katualueelle tulevat ulokkeet ja laitteet eivät saa ulottua 50 cm lähemmäksi ajoneuvoliikenteelle varattua aluetta.
- 5) Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen tai muun näihin verrattavan rakennuksen pääsisäänkäynnin katos saa kaavoitus- ja rakennuslautakunnan suostumuksella ulottua katualueelle pidemmällekin kuin edellä on sallittu, mikäli siitä ei ole haittaa kadun käytölle.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava riittävästi tilaa, vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa ja ajoradan kohdalla vähintään 4,5 metriä vapaata tilaa.

### **3.7 Osoitemerkintä**

Rakennetun tontin/ rakennuspaikan omistaja tai haltija on velvollinen asettamaan kaupungin vahvistaman osoitenumeroinnin ja mallin mukainen osoitenumero siten, että se näkyy liikenneväylälle, ja että se on myös pimeän aikana selkeästi havaittavissa. Kulmataloon on osoitenumero kiinnitettävä kummankin liikenneväylän puolelle. Milloin samalla kiinteistöllä on saman liikenneväylän puolelle useita asuinrakennuksia, osoitenumero on kiinnitettävä erikseen kuhunkin taloon.

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

Milloin samassa paikassa on useita rakennuksia, tulee näkyvälle paikalle asettaa opastaulu ja osoitenumero on lisäksi kiinnitettävä erikseen kuhunkin taloon.

Jos rakennuksessa on useampia porrashuoneita, on ne merkittävä kirjaimin. Huoneistot on jatkuvaa numerosarjaa kautta talon merkittävä numeroilla A-portaan alimmasta kerroksesta alkaen. Rivitalon huoneistot voidaan merkitä myös kirjaimin. Kellari-, ullakko- ja ullakkokomerot on varustettava samalla numerolla kuin se huoneisto, johon ne liittyvät.

Porrashuoneen alimmassa kerroksessa tulee näkyvällä paikalla ja tarvittaessa erikseen valaistavalla paikalla olla taulu, jossa on huoneistojen haltijoiden suku- tai toiminimet. Talossa, jossa on useampia huoneistoja, tulee näkyvällä paikalla olla talonmiehen tai isännöitsijän asuntoa osoittava kilpi, taikka muu ilmoitus siitä, kenen puoleen taloa koskevissa asioissa voidaan kääntyä.

Kaupungin erikseen määräämillä alueilla on talojen osoitenumerot ja -kirjaimet valaistava.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottoaikastuksessa.

## **4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA**

### **4.1 Rakennuspaikka**

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä eikä oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta muuta johdu, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m<sup>2</sup>.

Liitekartalla 1 osoitetulla alueella rakennuspaikka voi olla kuitenkin tätä pienempi, mikäli rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoverkkoon ja jätevesien asianmukainen käsittely on järjestettävissä, ei kuitenkaan pienempi kuin 3000 m<sup>2</sup>

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan ranta- viivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Alle 2 ha:n suuruiset rakentamattomat saaret on jätettävä rakentamattomiksi.

Alle 2 ha kiinteistöille ei saa sijoittaa hevostallia tai muuta vastaavaa eläinsuojaa tai maneesia. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa hevosille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle vesistöistä ja rakennuspaikan rajoista siten, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa.

Viittä (5) hehtaaria pienemmille tiloille ei saa sijoittaa yritystoimintaan käytettävää hevostallia/ponitallia tai maneesia. Kyseiset rakennukset tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapureiden asuinrakennuksiin jää riittävä suojaetäisyys. Tilalla tulee voida osoittaa hevosille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle vesistöistä ja rakennuspaikan rajoista siten, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa.

Asuintarkoituksiin käytettävän rakennuspaikan on lisäksi oltava sijainniltaan, muodoiltaan ja maastosuhteiltaan sovelias. Rakennuspaikan on sijoitettava, mikäli mahdollista, olemassa olevan asutuksen tai tilakeskuksen yhteydessä ja olemassa olevan kulkuyhteyden varrella. Rakennuspaikalla tulee rakennukset sijoittaa puuston suojaan pellon ja metsän reunaan sekä metsäsaarekkeisiin. Katso lisäksi kohdat

## 7.1 Talousveden riittävyys ja 7.2 Jätevesien käsittely.

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

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

## 4.2. Rakentamisen määrä

### Pysyvä asutus

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asemakaava-alueen ulkopuolella ja muualla kuin ranta-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 250 m<sup>2</sup>, tai useampaan kuin yhteen tasoon rakennettavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 350 m<sup>2</sup>, ellei edellisestä kohdasta muuta johdu. Muualla kuin ranta-alueella voi rakentaa lisäksi enintään 85 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon erilliseksi rakennukseksi samaan taloryhmään olemassa olevan asuintalon kanssa. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Päärakennuksen yhteyteen lisärakennukseksi rakennettava sivuasunto saa olla kerrosalaltaan enintään 65 m<sup>2</sup>. Sivuasunto ja päärakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa erillisiksi kiinteistöiksi.

Ranta-alueella sijaitsevalla ja pysyvään asumiseen käytettävällä rakennuspaikalla saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 180 m<sup>2</sup> tai useampaan tasoon rakennettavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 250 m<sup>2</sup>. Lisäksi voi rakentaa enintään 85 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon erilliseksi rakennukseksi samaan taloryhmään olemassa olevan asuintalon kanssa. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Ranta-alueella ei sivuasuntoa saa rakentaa päärakennuksen yhteyteen lisärakennukseksi.

Sivuasunto ja päärakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa erillisiksi kiinteistöiksi. Jos ranta-alueella pysyvään asutukseen tarkoitetut asuinrakennukset sijoitetaan yli 100 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta, noudatetaan edellisen kappaleen määräyksiä rakentamisen määrästä.

Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Sen estämättä, mitä edellä on määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatalan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilataloutta palvelevia rakennuksia.

Luvussa 5 on erikseen määräyksiä rakennettaessa ranta-alueelle ja loma-asutukseen käytettävän rakennuspaikan osalta.

## **Rakentaminen kellariin tai ullakolle**

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

## **5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA**

Rakentaminen ranta-alueelle edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa, ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista rantaosayleiskaavaa (MRL 72§). Poikkeuksen rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle voi myöntää alueellinen ympäristökeskus.

Rakennuspaikan vähimmäispinta-ala määräytyy kohdan 4.1 mukaan.

### **5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella**

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuksen on sovellettava ympäröivään maisemaan sekä rakennettuun ympäristöön. Saariston omaileimainen ja perinteinen rakentamistapa tulee ottaa huomioon uudisrakennuksia rakennettaessa. Rakennukset tulee pääsääntöisesti sijoittaa rannalla olevalle rakennuspaikalla siten, että katon harja on rannan suuntainen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää. Maisemahoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

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

Muun rakennuksen kuin venevajan etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 50 metriä.

Meren rannalla muun rakennuksen kuin venevajan lattiatason on oltava vähintään 3 metriä keskivedenkorkeudesta. Muun vesistön (joen tai järven) rannalla tulee alimman lattiatason olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa (keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan tulvan yläraja) korkeammalla, ja ellei ylävesiraja ole tiedossa, tulee rakentamisen vaatimukset arvioida tapauskohtaisesti kuitenkin siten, että alimman lattiatason on oltava vähintään 2,5 metriä keskivedenkorkeudesta. Lisäksi alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa. Erityisesti avointen ulapoiden rannalla on otettava lisäksi huomioon aaltoiluvara.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainitua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 20 metriä. Lisäksi sen rakentamisessa voidaan erityisistä syistä vähäisessä määrin poiketa edellä esitetystä alimpaa lattiatasoa koskevista määräyksistä.

Venevaja on sijoitettava niin, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennustarkastaja ratkaisee venevajan sijoituspaikan.

Luvan myöntävä viranomainen voi asettaa rakennusluvan myöntämisen ehdoksi vähimmäisetaisyttä suuremman tai pienemmän etäisyyden rantaviivaan, mikäli maiseman luonnonmukaisuus taikka rakennuksen sopeutuminen ympäristöön sitä edellyttävät.

Ranta-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalla rakennusten sijainnin ratkaisemiseksi tekee rakennustarkastaja maastokatselmuksen ennen rakennusluvan myöntämistä.

## **5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella**

### **Loma-asutus**

Ranta-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kerrosalaltaan enintään 35 m<sup>2</sup>:n suuruisen erillisen vierasmajan. Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin loma-asunnon kanssa eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tunnusmerkkejä.

Erillinen saunarakennus saa olla enintään yksikerroksinen ja sen kerrosala enintään 25 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä muita talousrakennuksia.

Saunan ja muiden talousrakennusten, lukuun ottamatta vierasmajaa, yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 60 m<sup>2</sup>.

Rakennukset on sijoitettava samaan taloryhmään.

Mikäli rakennuspaikka on 5000 m<sup>2</sup> tai suurempi, rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla yhteensä enintään 160 m<sup>2</sup> kuitenkin enintään 100 m<sup>2</sup> yhdessä rakennuksessa. Rakennusten yhteenlaskettuun kerrosalaan lasketaan mukaan kaikkien rakennuspaikalla olevien rakennusten kerrosala.

Sellaisella itsenäisellä tilalla, jonka pinta-ala on alle 5000 m<sup>2</sup>, lasketaan loma-asunnon rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus tehokkuusluvun (kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan) e 0.032 mukaan.

Muulla kuin ranta-alueella sijaitsevan loma-asutukseen käytettävän rakennuspaikan osalta noudatetaan myös edellä tässä kohdassa 5.2 esitettyjä määräyksiä.

Pysyvän asumisen osalta rakentamisen määrä ranta-alueella on esitetty kohdassa 4.2 Rakentamisen määrä.

## **6. SUUNNITTELUTARVEALUE**

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla nro 2. Rajaamisen perustelut on esitetty liitteessä nro 3 aluekohtaisesti. Perustelut ovat alueella tapahtuvan lupaharkinnan tausta-aineistoa. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

Suunnittelutarvealuemääräys on voimassa 10 vuoden ajan tämän rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

## **7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN**

### **7.1 Talousveden riittävyys**

Rakennettaessa asuinrakennusta ja kotieläinsuojaa kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesijohtoverkostoon, on varmistettava, että rakennuspaikalla on käytettävissä riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Rakentajan tulee tarvittaessa esittää tätä koskeva selvitys suunnittelutarveratkaisun, poikkeamispäätöksen ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Erityisesti porakaivon yhteydessä on käytön alkuvaiheessa tutkittava veden laatu ja sen radonpitoisuus sekä varauduttava radonin tms. poistoon juomavedestä ja suunniteltava tilavaraus vedenkäsittelylaitteille.

### **7.2 Jätevesien käsittely**

Jos kiinteistöä ei voida liittää vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä asiantuntijan laatima jätevesijärjestelmän suunnitelma.

Jos jätevesijärjestelmä on rakennettava tai sen toimintaa tehostettava, tätä koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen taikka rakentamista koskevaan ilmoitukseen.

Jos jätevesistä saattaa aiheutua ympäristönsuojelulaissa tarkoitettua haittaa, jätevesien johtamiseen ja käsittelyyn on hankittava ympäristöviranomaisen lupa.

Ranta-alueilla, jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, ranta-asemakaavassa tai poikkeamispäätöksessä ole toisin määrätty, vesikäymälän rakentaminen on kielletty loma-asutukseen käytettävillä rakennuspaikoilla. Lupa vesikäymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätevedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriin. Kielto ei koske rakennuspaikkoja ja kaava-alueita, missä on suora yhteys tieverkkoon, joille kieltoa ei ole vahvistettu.

### **7.3 Erityismääräyksiä tärkeillä pohjavesialueilla ja polttonestesäiliöiden sijoittamisesta**

Suunniteltaessa rakentamista on pohjavesialueella tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan sekä liitettävä tämä tutkimus lupahakemuksen liitteeksi.

Öljy- ja polttoainesäiliötä tai muuta vaarallisten aineiden säiliötä ei tule sijoittaa tärkeälle pohjavesialueelle ilman perusteltua syytä. Mikäli säiliö on välttämätön, se tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa katoksellisella suoja-altaalla tai sijoittaa säiliö sisätiloihin suoja-altaaseen. Muualla, pohjavesialueiden ulkopuolella, maanalaiset öljysäiliöt on sijoitettava suoja-altaisiin tai –kammioihin, tai säiliön on oltava vuodonilmaisujärjestelmällä varustettu kaksoisvaippasäiliö.

Tärkeillä pohjavesialueilla piha- ja paikoitusalueiden pintavedet ja salaojavedet (ei kuitenkaan pientalojen) on johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat.

Pohjavesialueet käyvät ilmi liitekartasta 4.

## **8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA**

Rakentamisessa on noudatettava hyvää rakentamistapaa.

Uudisrakennuksissa tämä tarkoittaa rakennuksen huolellista sovittamista maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Käytettävien rakennusmateriaalien tulee olla tarkoituksenmukaisia ja käyttötarkoitukseensa sopivia, terveellisiä sekä kestävästä kehityksen mukaisia. Rakentamisessa tulee lisäksi erityisesti ottaa huomioon kosteusvaurioiden syntymisen estäminen. Rakennukseen tulee tehdä sellaiset (riittävän pitkät) räystäät, niin että ne suojaavat rakennuksen ulkoseiniä. Ilmanvaihtokonehuoneet ja niihin liittyvät laitteet ja kanavistot tulee suunnitella ja sijoittaa rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuvaksi. Ilmastointilaitteita ja ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa häiritsevästi, ja ne on mahdollisuuksien mukaan sovellettava rakennukseen ja ympäristöön.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen tai heikentää suojeltavan rakennuksen rakennushistoriallista arvoa.

## **9. KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN**

Kylissä, joissa perinteinen asutuksen sijoittumistapa kyläkeskuksessa ja sen lähiympäristössä sekä rakentamisperinne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, tulee uudisrakentamisen sijoituksessa, rakennuksen mittasuhteissa, julkisivujen jäsenöinnissä, aukotuksessa, materiaalivalinnoissa sekä väriyksissä ottaa huomioon olemassa oleva rakennusperinne. Asemakaava-alueiden ulkopuolella puurakennusten muodostamassa ympäristössä ei muita julkisivumateriaaleja yleensä tule käyttää.

Erityisen huomion kohteena ovat kulttuurihistoriallisesti merkittävät ympäristökokonaisuudet ja Porvoonjokilaakson maisema-alue reunavyöhykkeineen.

Porvoonjokilaakson arvokkaalla maisema-alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan. Rakennusten ja rakennusryhmien tulee maisemassa muodostaa ehjä kokonaisuus, jossa säilyy rakennusten perinteinen koko- ja sijaintihierarkia sekä julkisivumateriaalien yhtenäisyys ja arvokkaan miljöön eri osat erityispiirteineen. Avoimen peltolaakson pienikokoiset puusto- ja kalliosarekkeet tulee pyrkiä säilyttämään rakentamisesta vapaana.

Kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen kaupunkikuvallinen tai historiallinen arvo siitä vähenee. Tarvittaessa on riittävän ajoissa pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta. Käsitellessään rakennussuojelulain nojalla suojeltua taikka kaavassa suojeltua/säilytettäväksi osoitettua rakennusta koskevaa rakennuslupahakemusta voi rakennusvalvontaviranomainen edellyttää hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

## **10. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA**

### **10.1 Pilaantuneet maa-alueet**

Mikäli tontin/rakennuspaikan ja ympäröivän maa-alueen maaperä on pilaantunut tai epäillään pilaantuneen, on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista. Pilaantuneesta maa-alueesta on ilmoitettava kaupungin ympäristöviranomaiselle ja alueen puhdistamisesta on tehtävä ilmoitus Uudenmaan ympäristökeskukselle. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys tehdyistä maaperätutkimuksista ja mahdollinen puhdistussuunnitelma tai maaperän puhdistamiseen tarvittava Uudenmaan ympäristökeskuksen päätös. Jos pilaantuminen havaitaan ylittäen rakennustöiden yhteydessä, on siitä ilmoitettava välittömästi kaupungin ympäristöviranomaiselle tai Uudenmaan ympäristökeskukselle.

### **10.2 Melualueet**

Asuinrakennusten sijoittaminen ks. kohta 3.1.

Rakentamisen suunnittelulla ja rakennusten sijoittelulla on pyrittävä minimoimaan melun aiheuttama haitta. Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden äänieristys saavutetaan ja miten voimassa olevat vaatimukset melun enimmäisarvoista eivät ylitä asunnoissa, muissa melulta suojattavissa tiloissa ja piha-alueilla.

### **10.3 Radonhaitta**

Porvoon kaupungin alue kuuluu kokonaisuudessaan radonalueeseen. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen radonhaitta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

## **11. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET**

### **Vanhan Porvoon asemakaavaa täydentävät määräykset:**

Olemassa olevalle ullakolle rakenteiden sisäpuolelle voi sisustaa asuintiloja, mikäli nykyisten määräysten mukaiset huonekorkeudet ja valaistus voidaan järjestää. Valaistus tulee järjestää pääsääntöisesti olemassa olevien ikkunoiden kautta. Uusia kattolyhtyjä ja ikkunoita saa rakentaa vain erityisestä syystä. Rakenteiden toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Portaot tulee järjestää luontevasti huonetiloja rikkomatta.

Rakennuksissa tulee käyttää puuikkunoita. Hirsisiin asuinrakennuksiin ei tulisi sijoittaa saunaa.

Mainoslaitteiden tulee olla perinteisen mallisia. Valomainoksia ei tule yleensä käyttää. Alueelle sijoitettavissa markiiseissa ja aurinkovarjoissa ei tule käyttää suuria ja räikeitä tuotemainoksia.

Pihojen rakentamisessa ja hoidossa on noudatettava Vanhan Porvoon alueelle laa-

dittua pihojen rakennustapaohjetta.

Vanhan Porvoon alue on kokonaisuudessaan muinaismuistolain mukainen rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa (Museoviraston lupaa) alueella kaivaminen ja peittäminen ja muu vastaava toiminta on kielletty.

### **Empirekaupunginosan asemakaavaa täydentävät määräykset:**

Olemassa olevalle ullakolle voi sisustaa asuintiloja, mikäli nykyisten määräysten mukaiset huonekorkeudet ja valaistus voidaan järjestää. Valaistus tulee järjestää pääsääntöisesti olemassa olevien ikkunoiden kautta. Uusia kattolyhtyjä ja ikkunoita saa rakentaa vain erityisestä syystä. Rakenteiden toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Portaot tulee järjestää luontevasti huonetiloja rikkomatta.

## **12. RAKENNUSTYÖN AIKAISET MÄÄRÄYKSET**

### **12.1 Luonnon säästäminen rakennustyön aikana**

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

### **12.2 Työmaan perustaminen ja hoitaminen**

Työmaa on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä, roskaantumista rakennuspaikan ulkopuolella tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Työmenetelmien tulee olla kaikissa rakennustöissä sellaiset, että pölyn ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön estetään.

Työmaa-aidat on pidettävä siisteinä ja työmaan edustalla oleva katualue jalankululle ja muulle liikenteelle käyttökelpoisessa kunnossa.

Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina. Rakentamisessa ei saa käyttää vaurioituneita materiaaleja tai rakennusosia.

Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi on järjestettävä niin, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu maaperään. Työmaalla on oltava poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden aiheuttamia mahdollisia vahinkoja varten riittävästi imeytysainetta. Onnettomuuksista on ilmoitettava pelastuslaitokselle ja ympäristöviranomaisille.

Kaivu- ja louhintatöiden yhteydessä on ryhdyttävä toimenpiteisiin pohjaveden pinnan alenemisen estämiseksi niin, ettei ympäristön tila rakennustyön johdosta olennaisesti huonone eivätkä ympäristössä olevat rakennukset tai muut rakenteet vahingoitu.

### **12.3 Työmaan jätehuolto**

Työmaan jätehuolto on järjestettävä Porvoon kaupungin jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

### **12.4 Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen**

Jos rakennustyömaan käyttöön tarvitaan rakennuspaikan vieressä katu- tai muuta yleistä aluetta, tulee siihen hakea rakennusvalvonnalta lupa. Lupahakemukseen on liitettävä katuosaston lausunto. Kaupungin hallinnassa olevan katumaan ja muun yleisen alueen käytöstä peritään rakennusvalvontataksassa määrätty korvaus.

Lupa tai määräys voidaan tarvittaessa peruuttaa tai ehtoja muuttaa.

### **12.5 Katumaan ja muun yleisen alueen kaivaminen**

Milloin katu- ja muulla yleisellä alueella on suoritettava kaivamis- tai louhintatyötä, on työn aloittamiseen hankittava kaupungin kaivulupa. Kaivuluvan myöntää katuosasto.

Ennen kaivutöiden aloittamista on varmistettava paikalla olevien kaapelien, johtojen ja putkien sijainti.

Kaivutyö on tehtävä ja katu- tai muu yleinen alue saatettava ennalleen siten kuin kaivuluvan ehdoissa määrätään.

Vanhan Porvoon katu- ja yleiset alueet ovat muinaismuistolain mukaisesti rauhoitettua muinaisjäännösaluetta. Alueella kaivaminen ja peittäminen ja muu toiminta edellyttää kaupungin kaivuluvan lisäksi Museoviraston lupaa

### **12.6 Rakennuksen tai sen osan purkaminen**

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta sekä riittävän selvityksen rakennuksen kunnosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistymistä on laadittava purkamissuunnitelma, jossa tulee mm. selvittää käytökelpoisten rakennusosien kierrätys.

## **13. JÄTEHUOLTO**

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää rakennusten käyttötarkoitus ja koko huomioon ottaen riittävät tilat jätteen keräystä ja lajittelua varten. Kiinteistön jätehuollon järjestämisestä koskevat yksityiskohtaiset määräykset annetaan Porvoon kaupungin jätehuoltomääräyksissä.

## **14. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN**

### **14.1 Määräyksistä poikkeaminen**

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamisvallan ja 175§:n vähäistä poikkeamista koskevan rakennusluvan yhteydessä koskevan poikkeamisvallan nojalla.

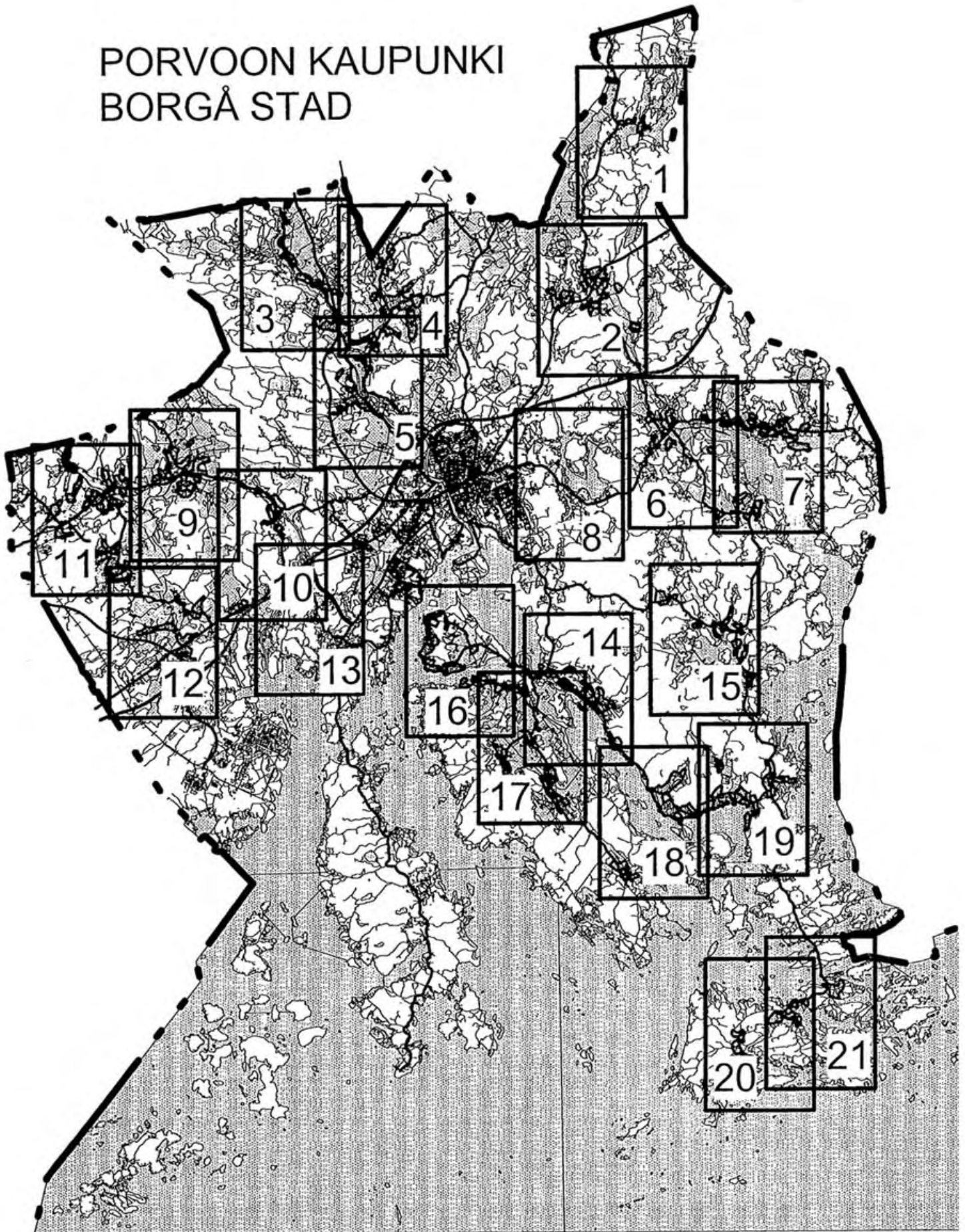
Kaavoitus- ja rakennuslautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

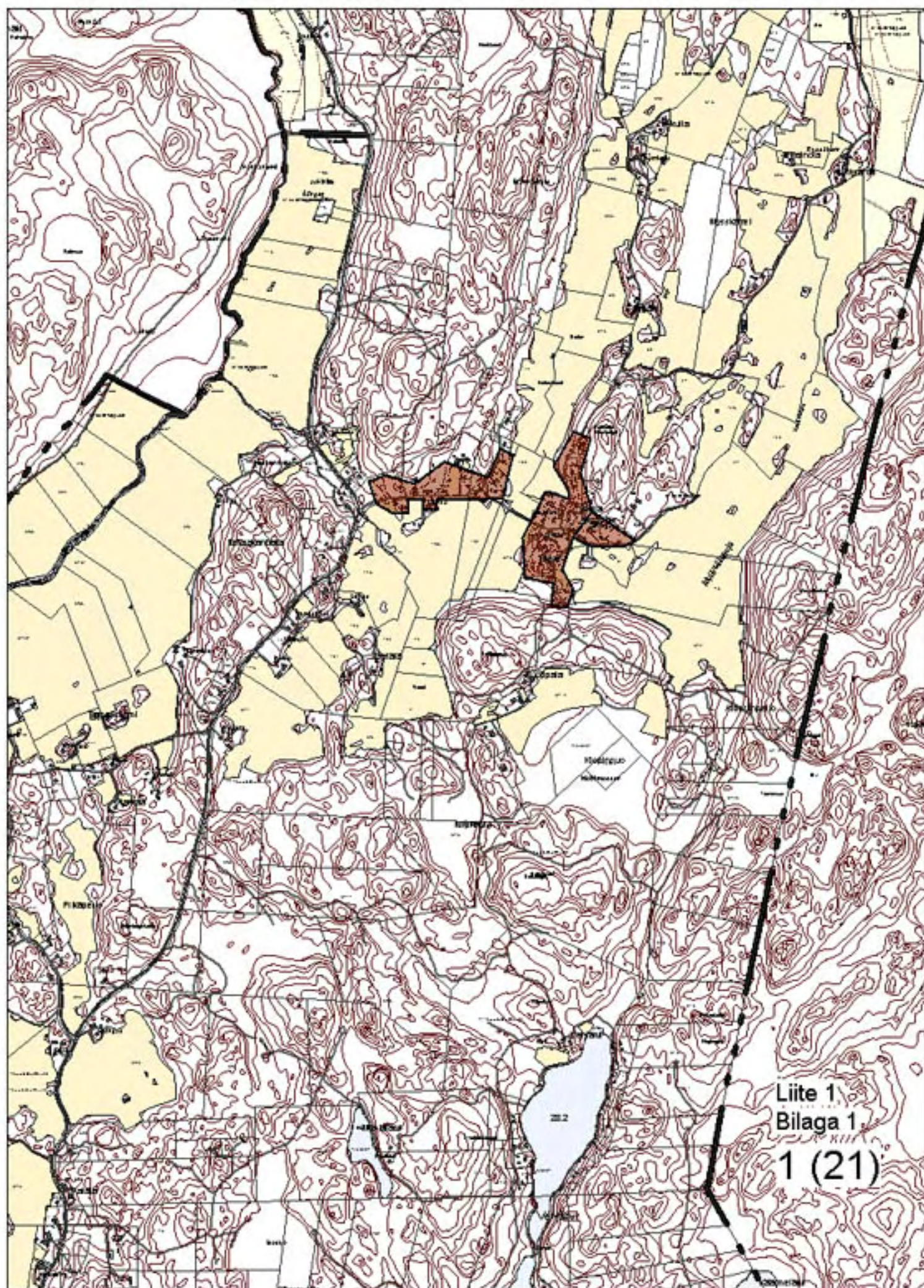
### **14.2 Voimaantulo**

Tämän rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 12.12.2007. Rakennusjärjestys tulee voimaan 20.2.2008.

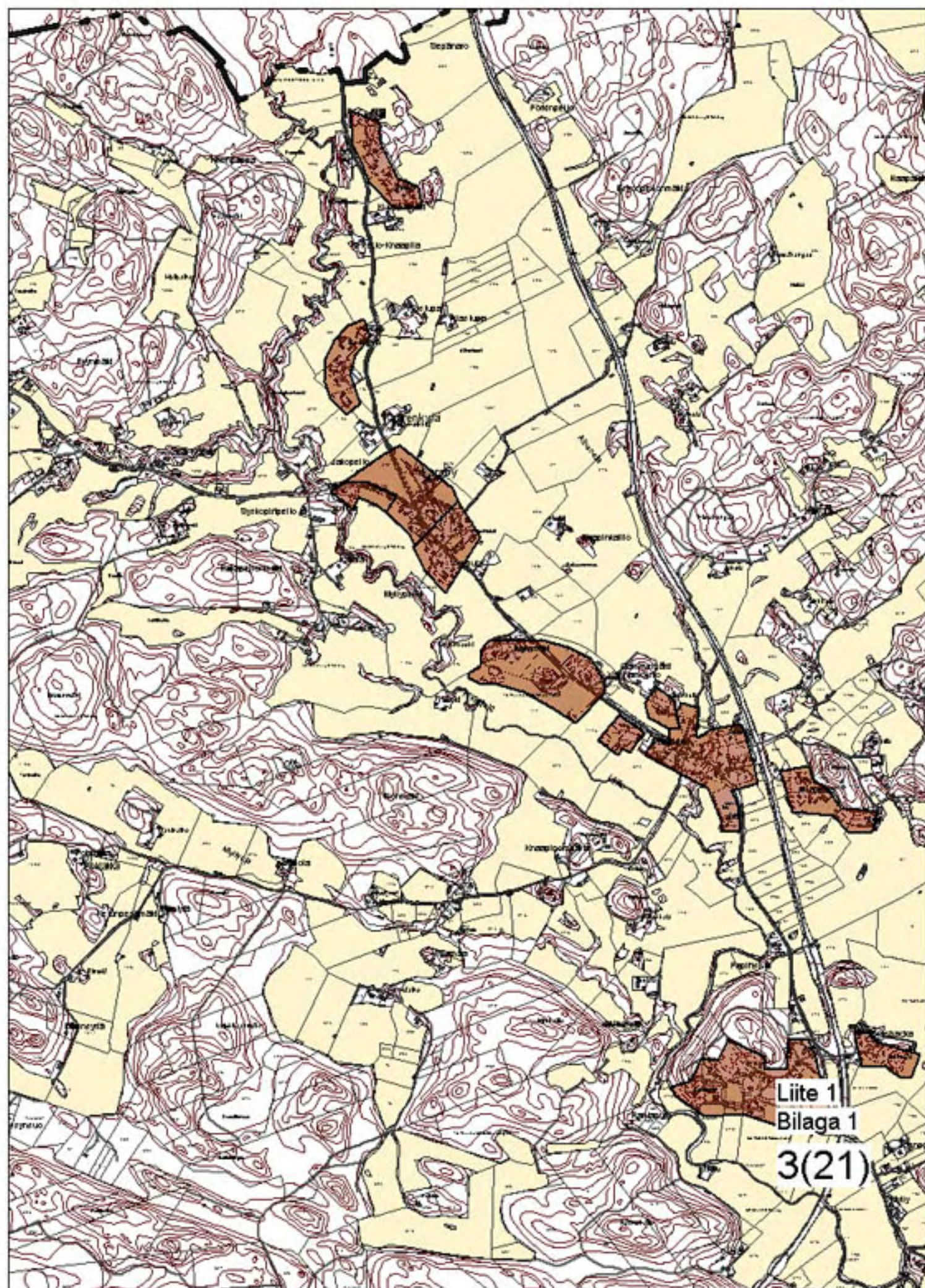
Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Porvoon maalaiskunnan huhtikuun 22 päivänä 1996 hyväksytty rakennusjärjestys ja Porvoon kaupungin marraskuun 11 päivänä 1991 hyväksytty rakennusjärjestys.

PORVOON KAUPUNKI  
BORGÅ STAD

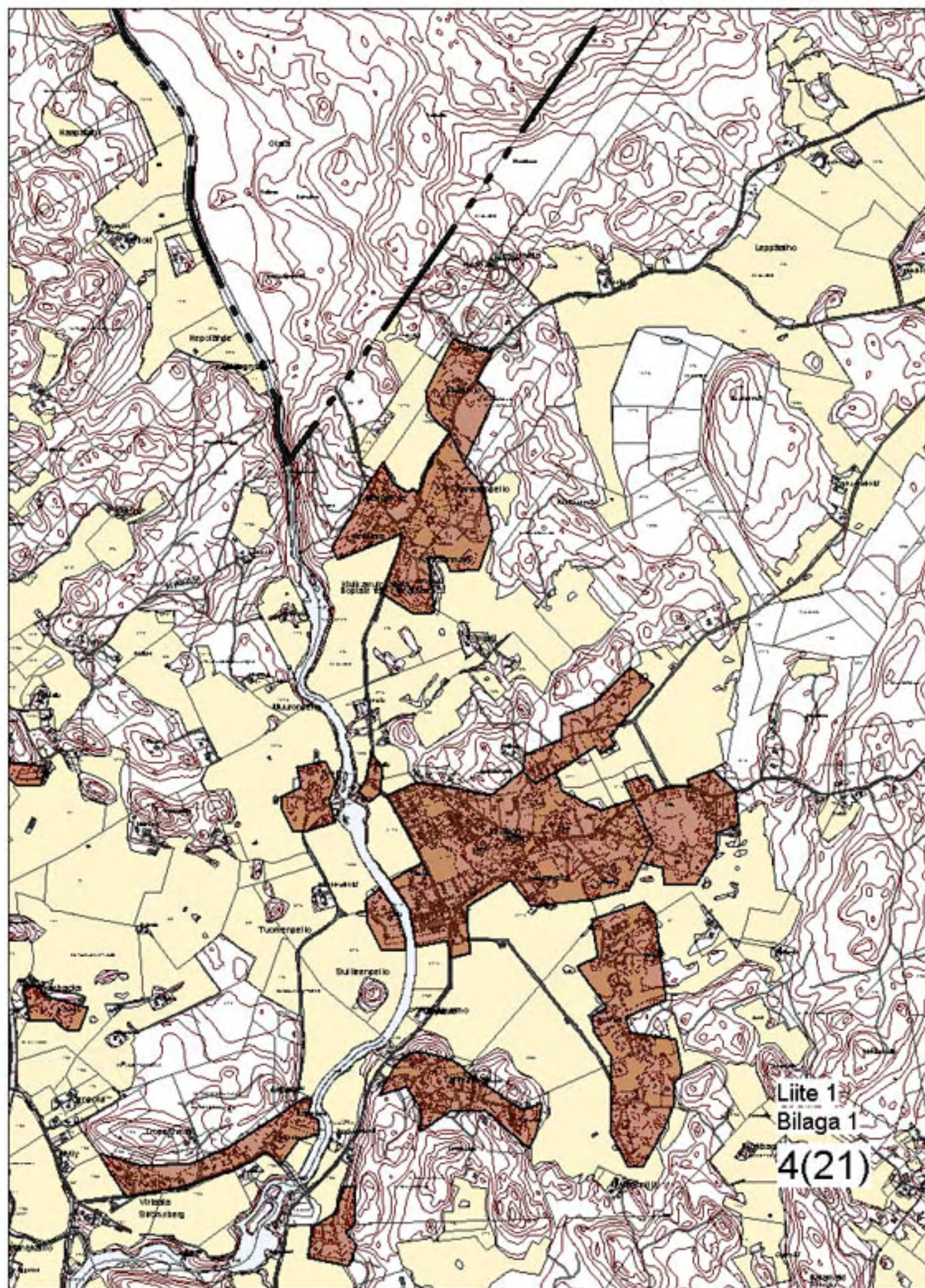


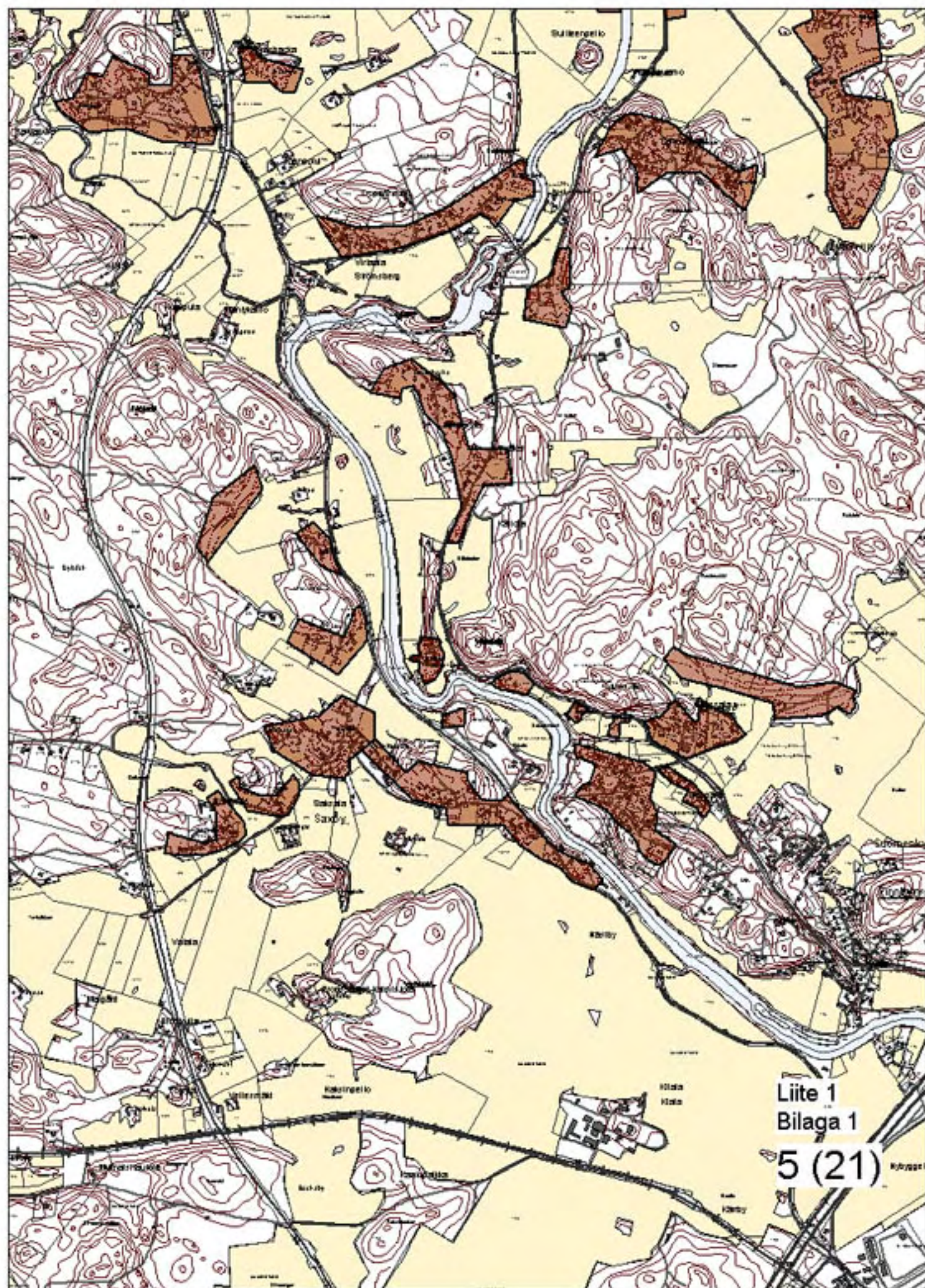




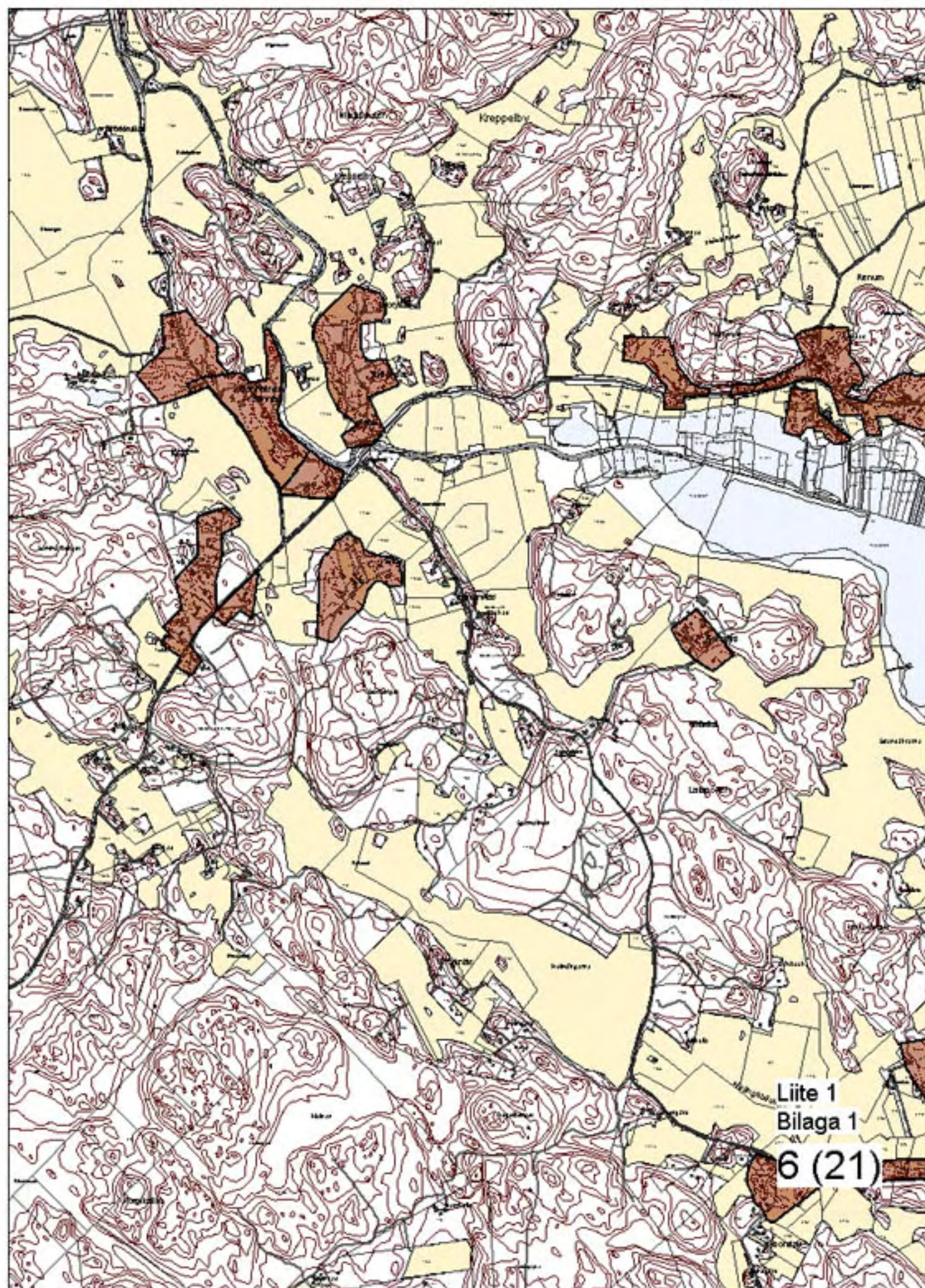


Liite 1  
Bilaga 1  
3(21)

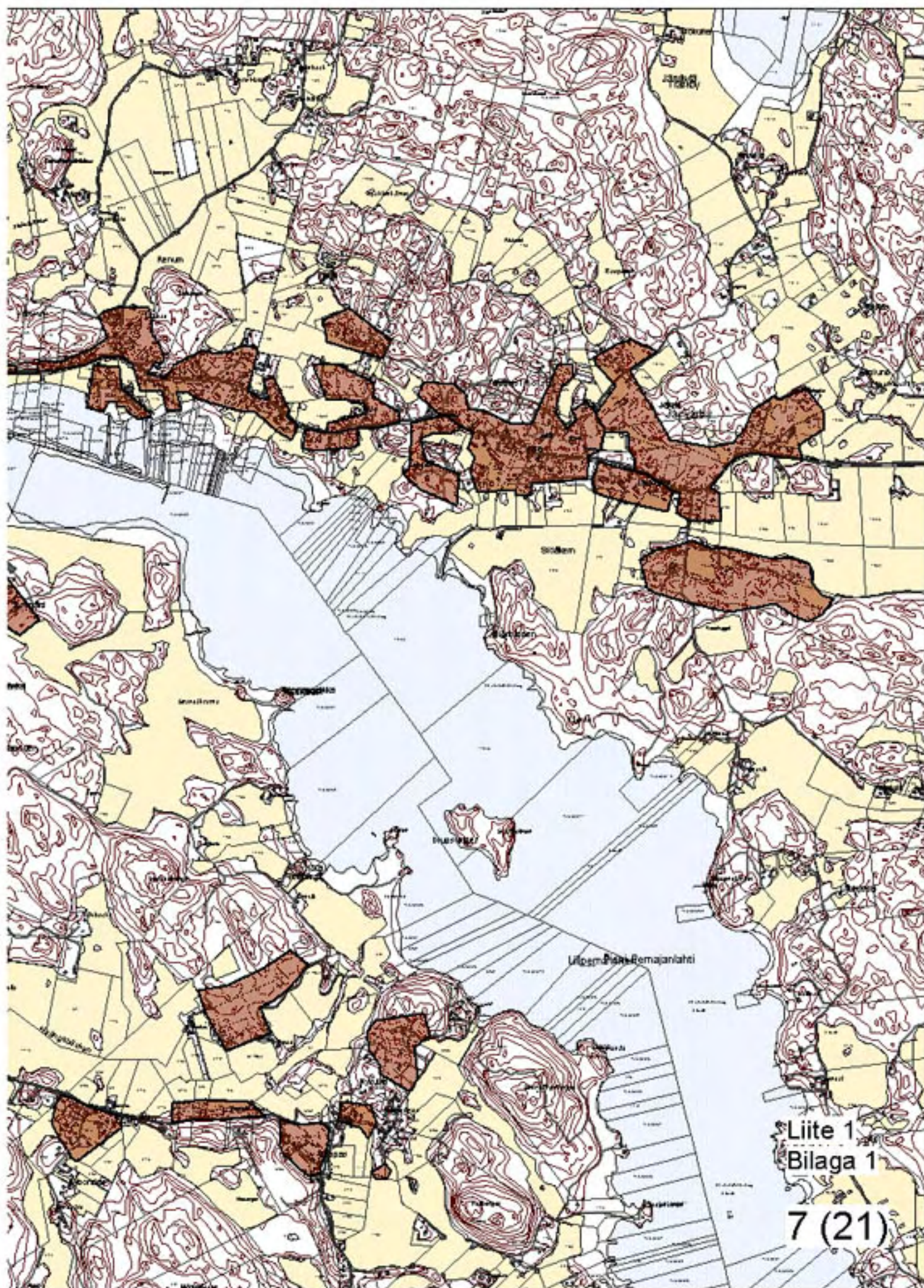


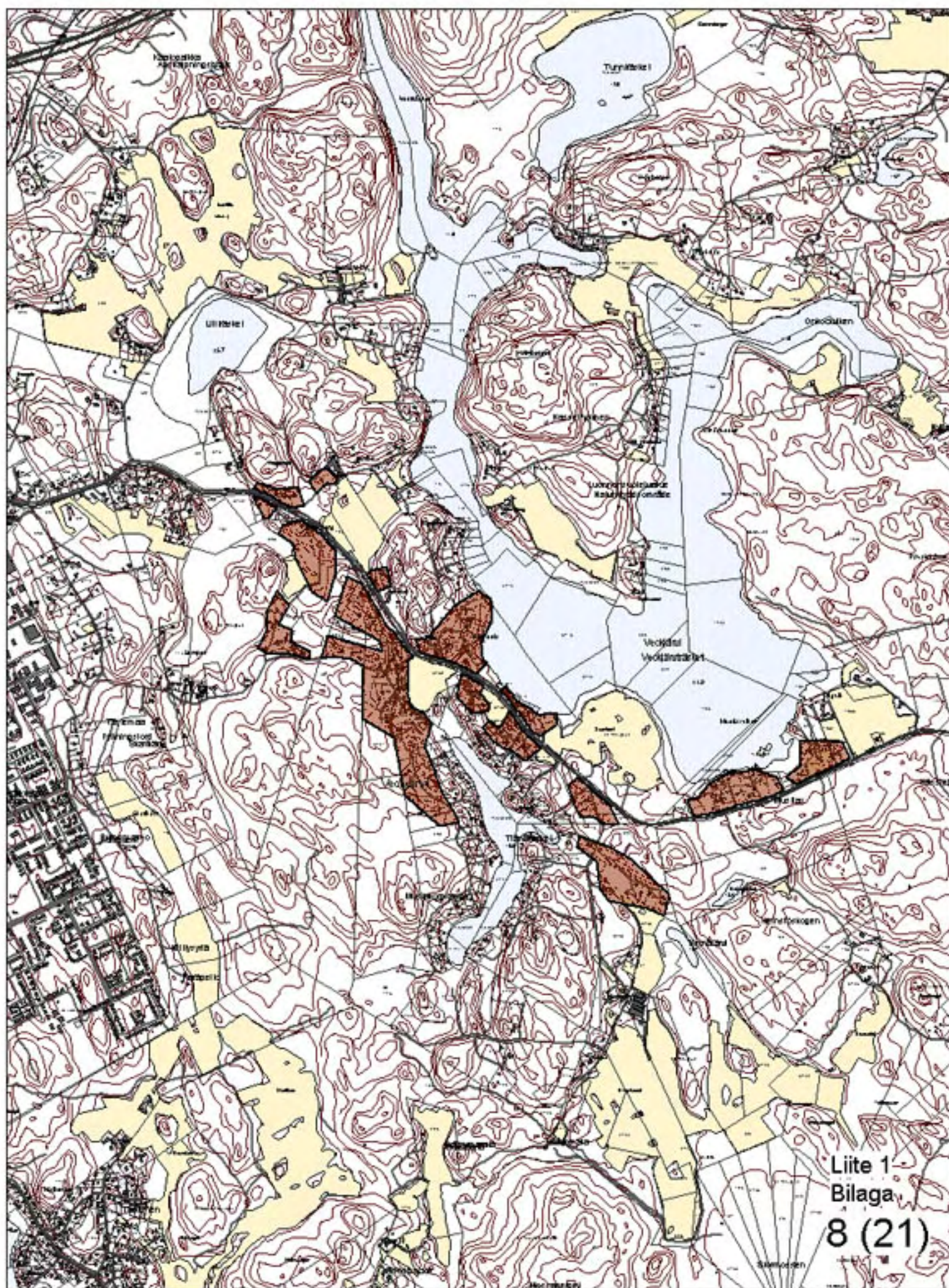


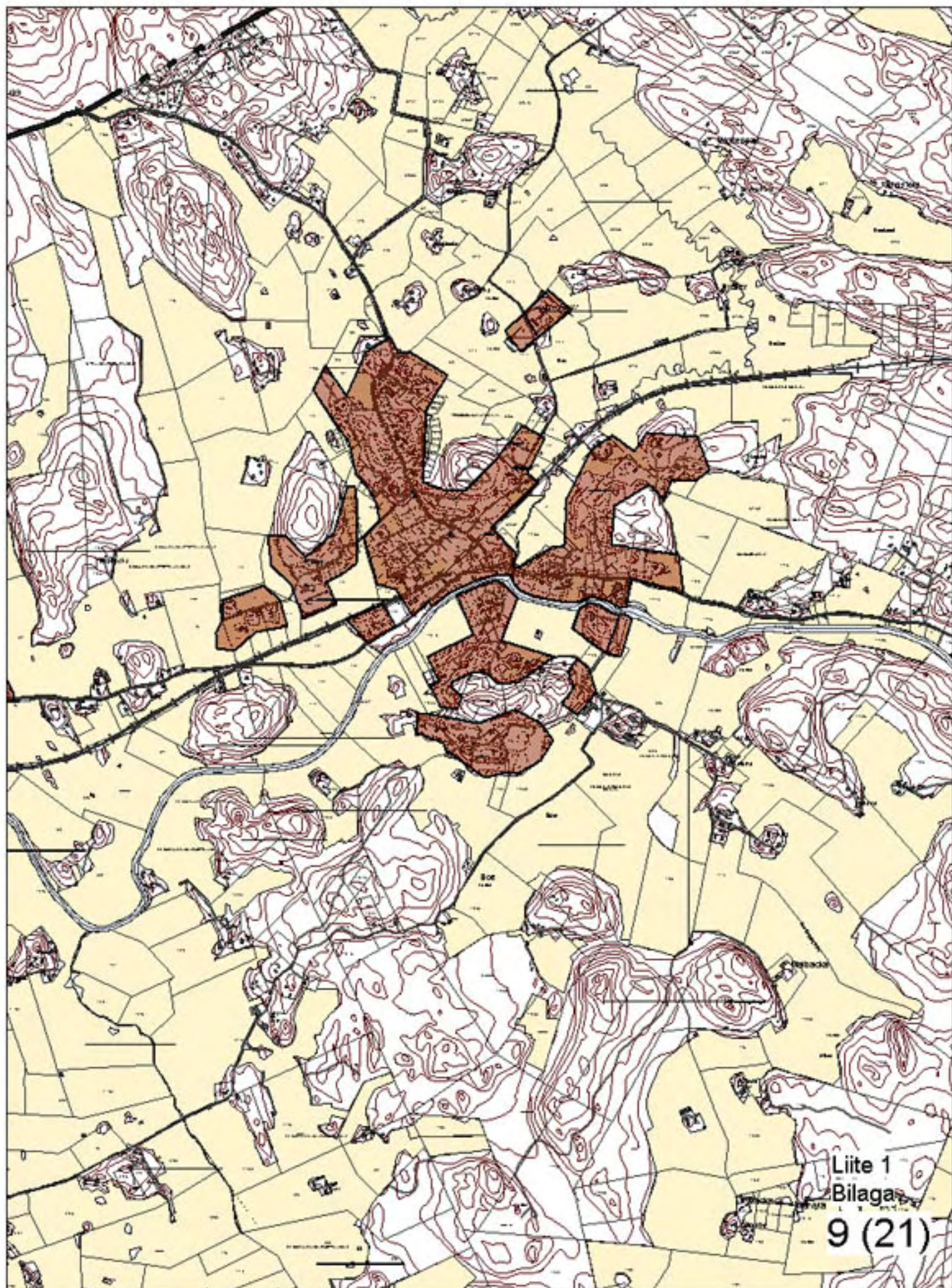
Liite 1  
Bilaga 1  
5 (21)

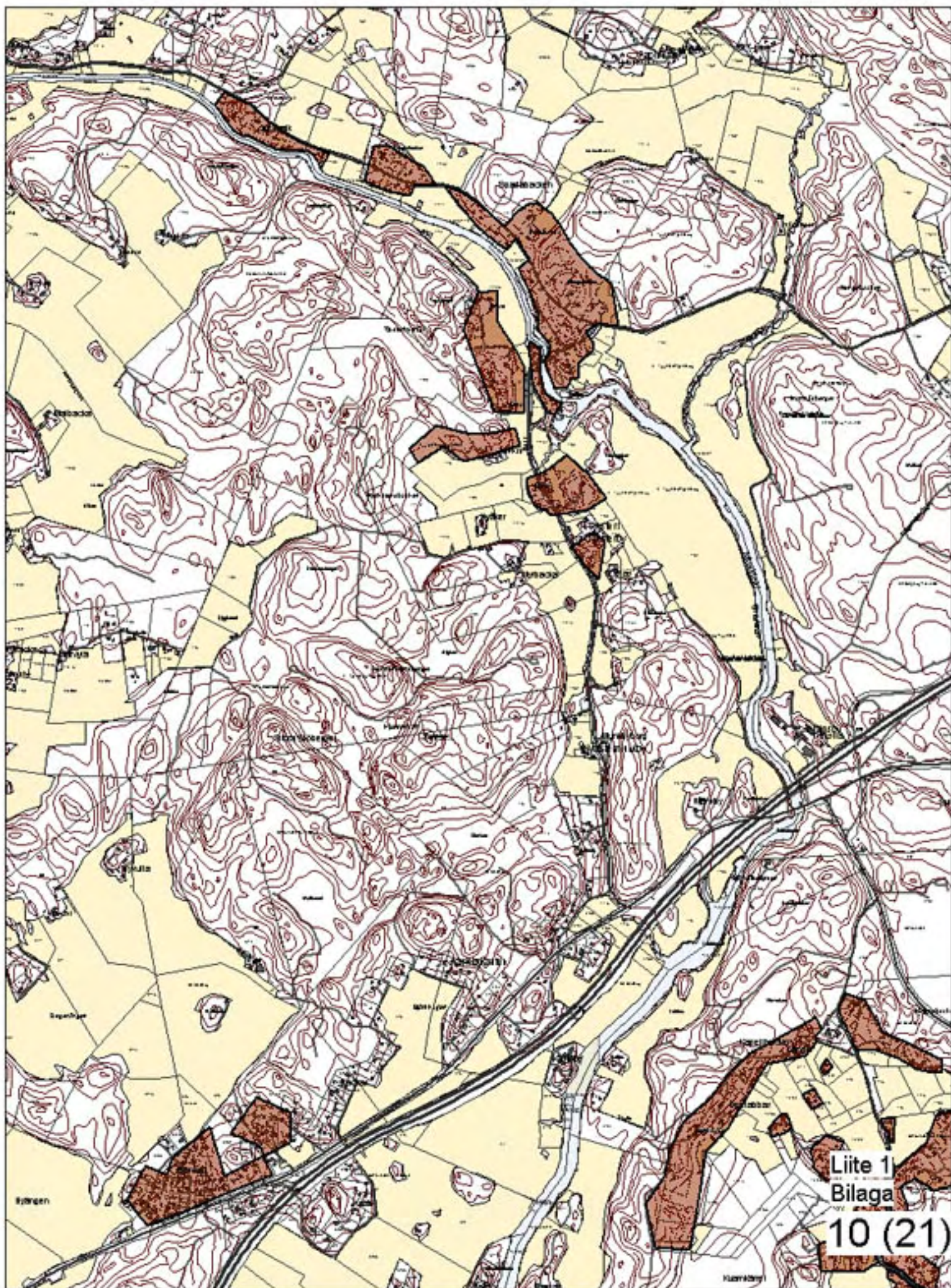


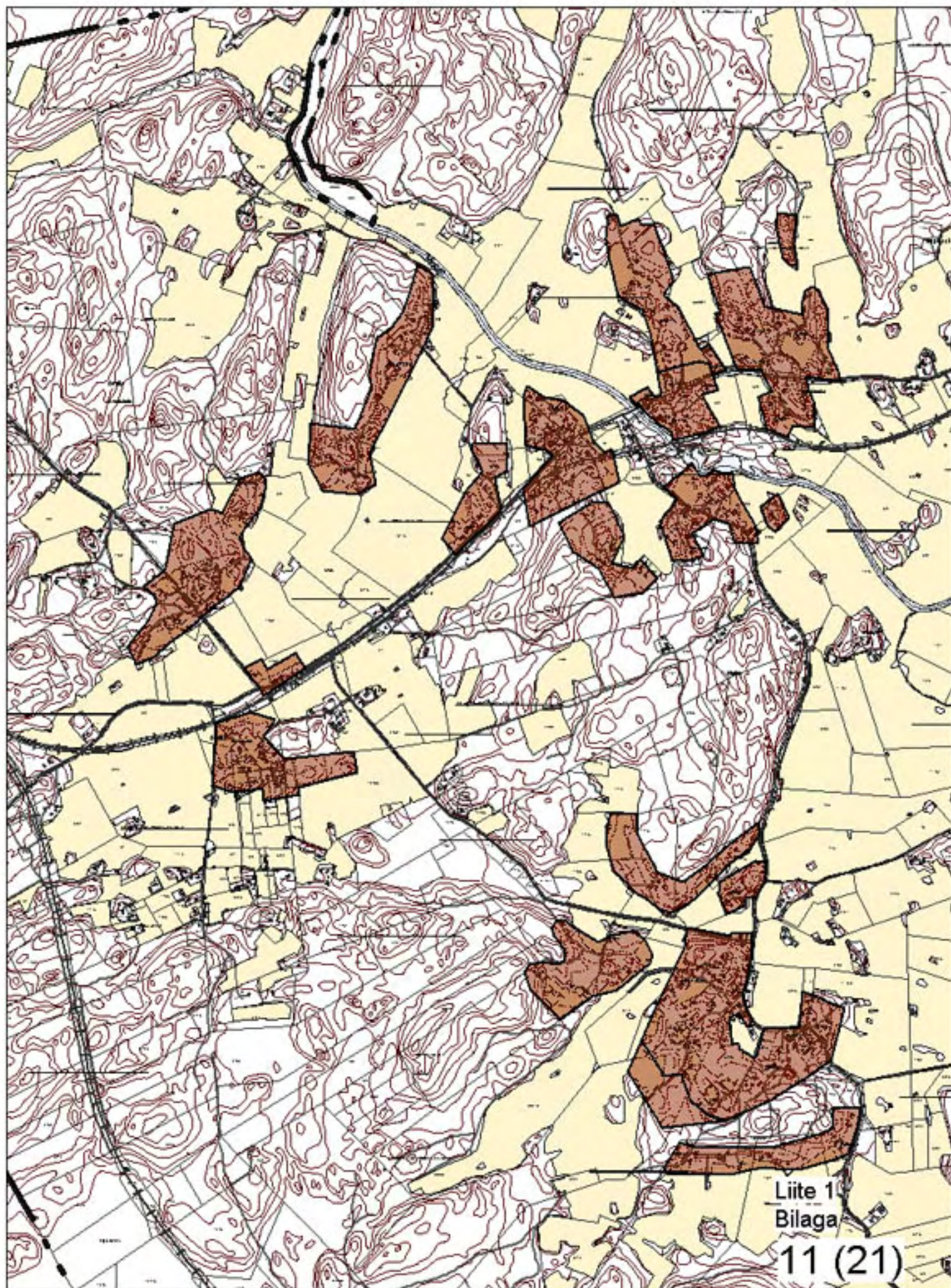
Liite 1  
Bilaga 1  
6 (21)





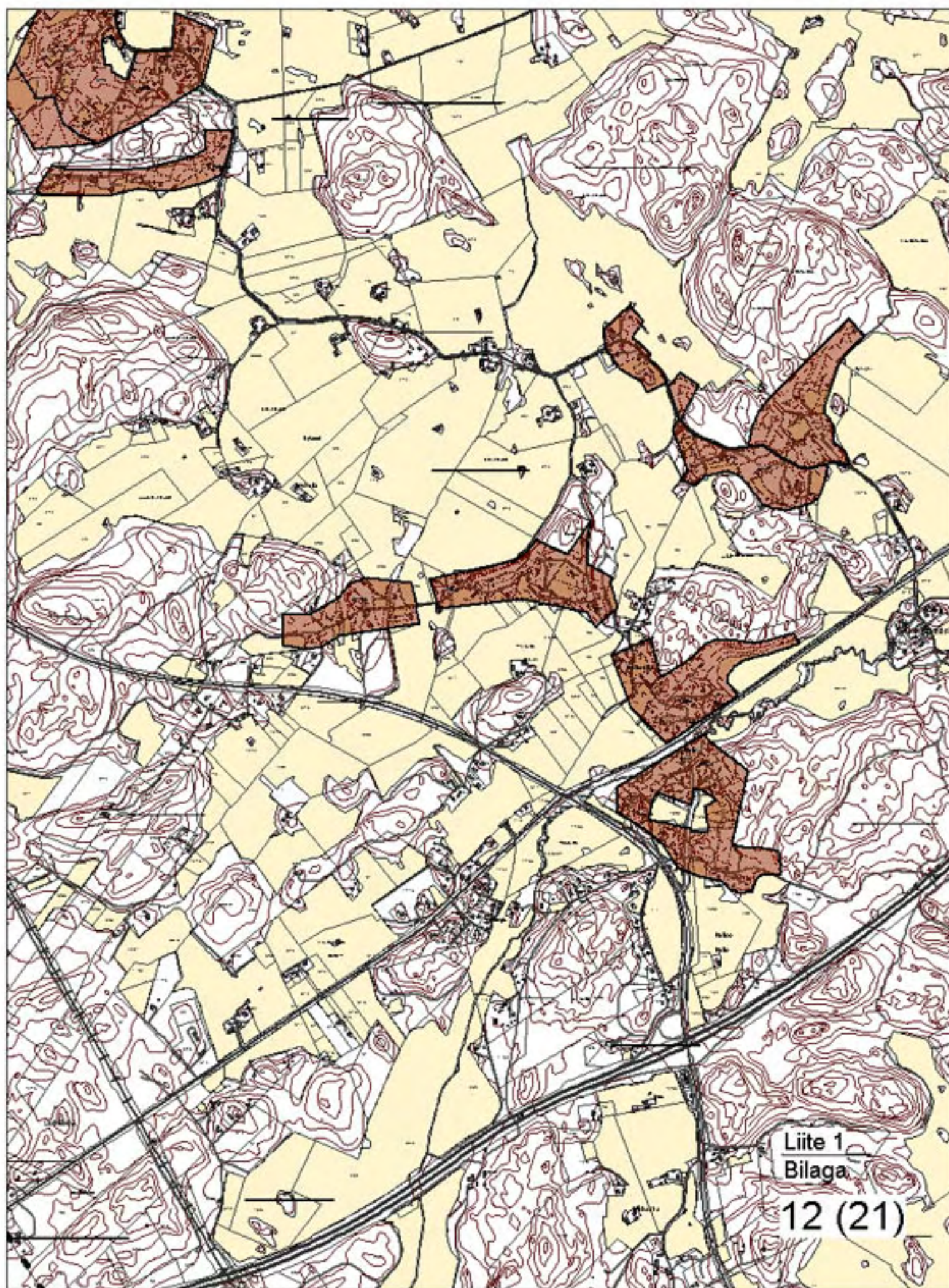




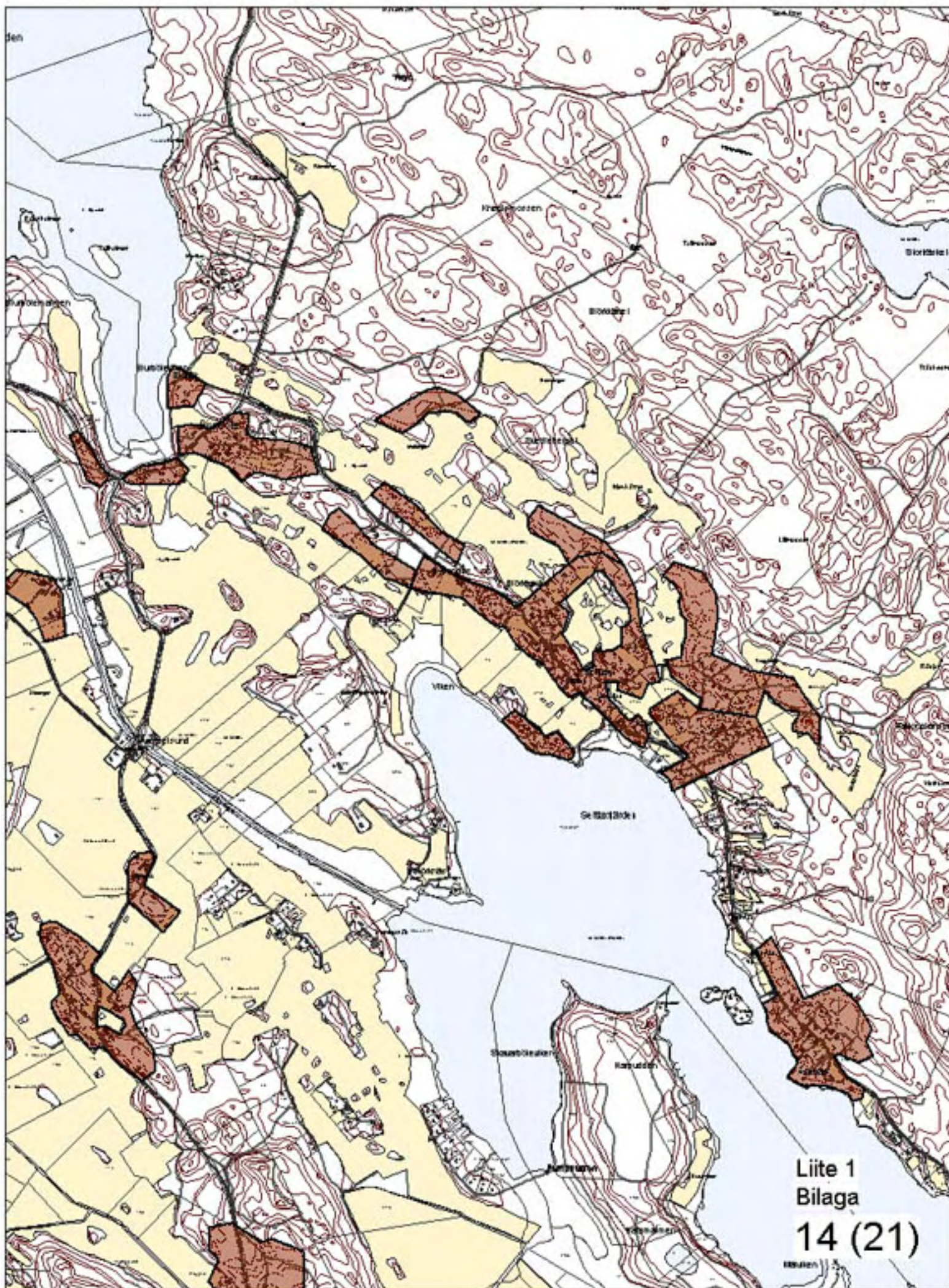


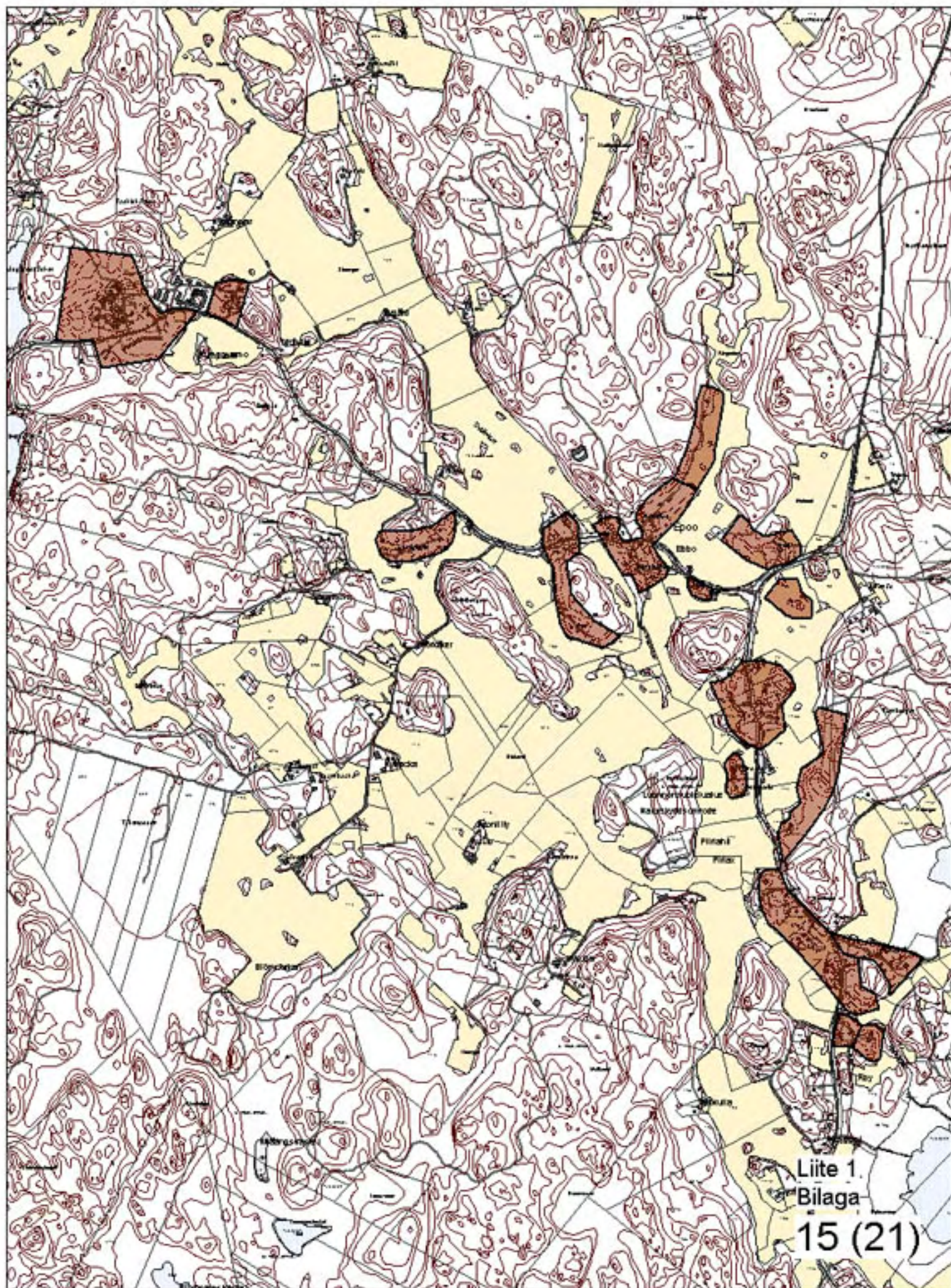
Liite 1  
Bilaga

11 (21)







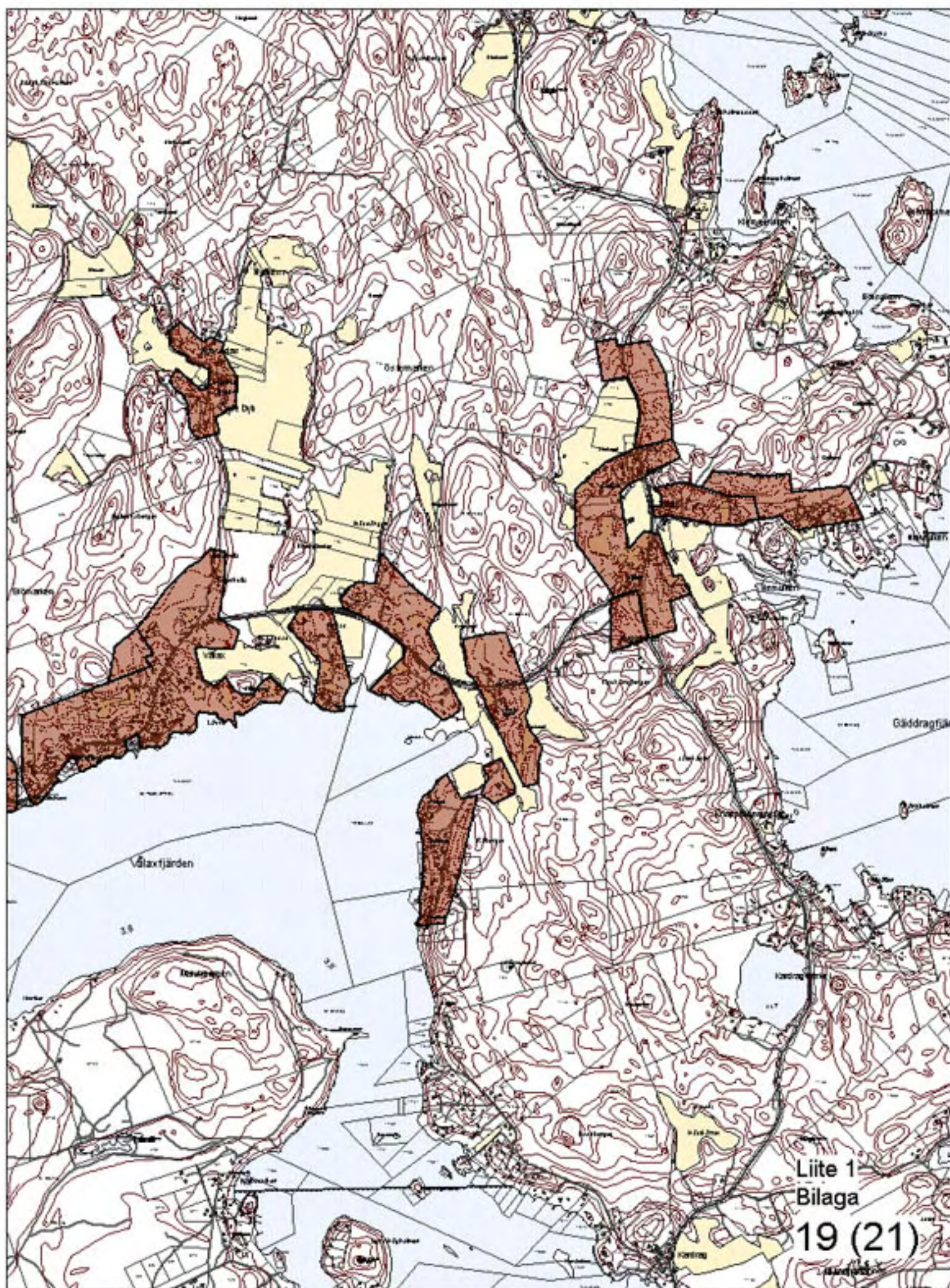


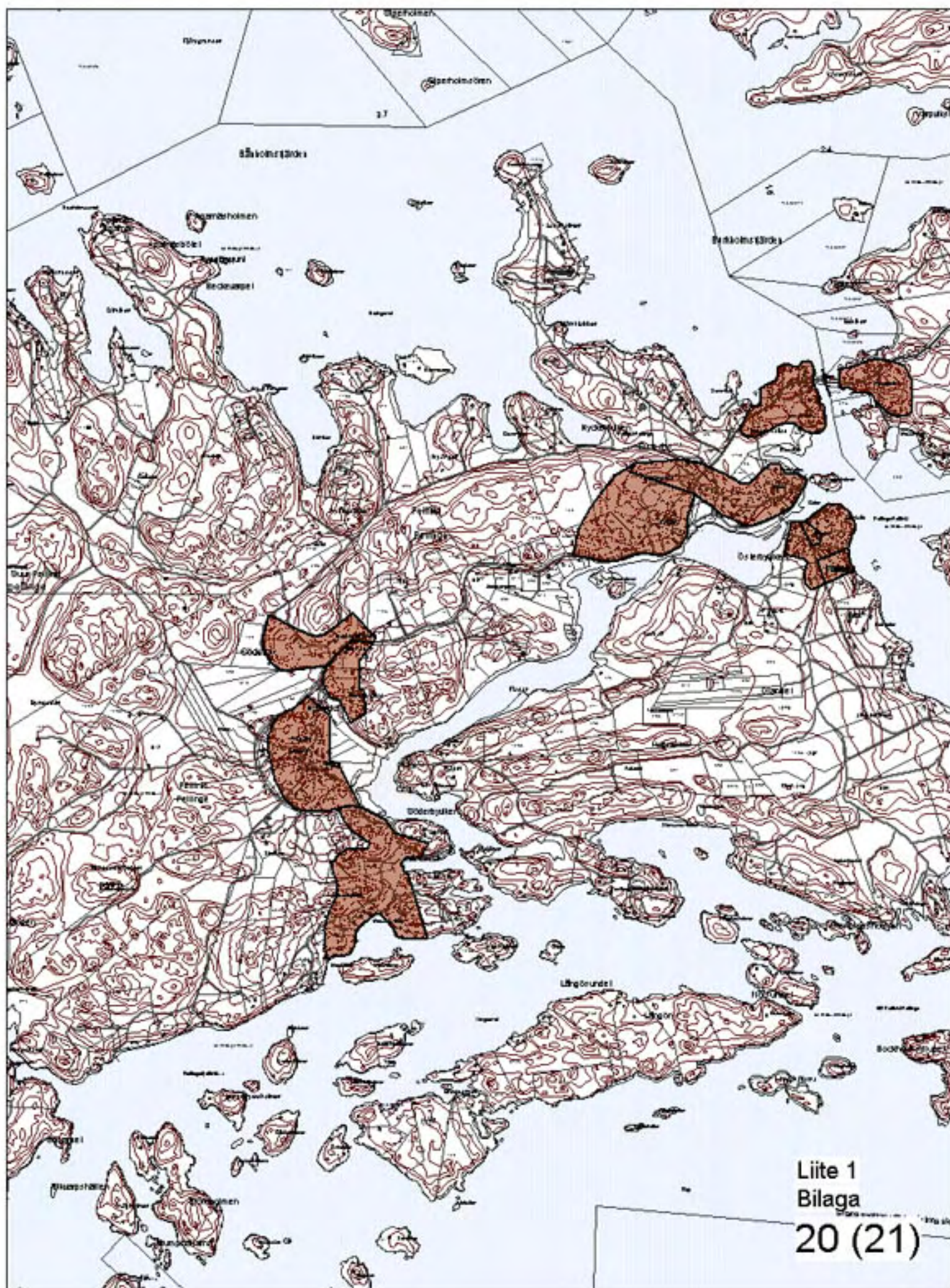
Liite 1.  
Bilaga  
15 (21)

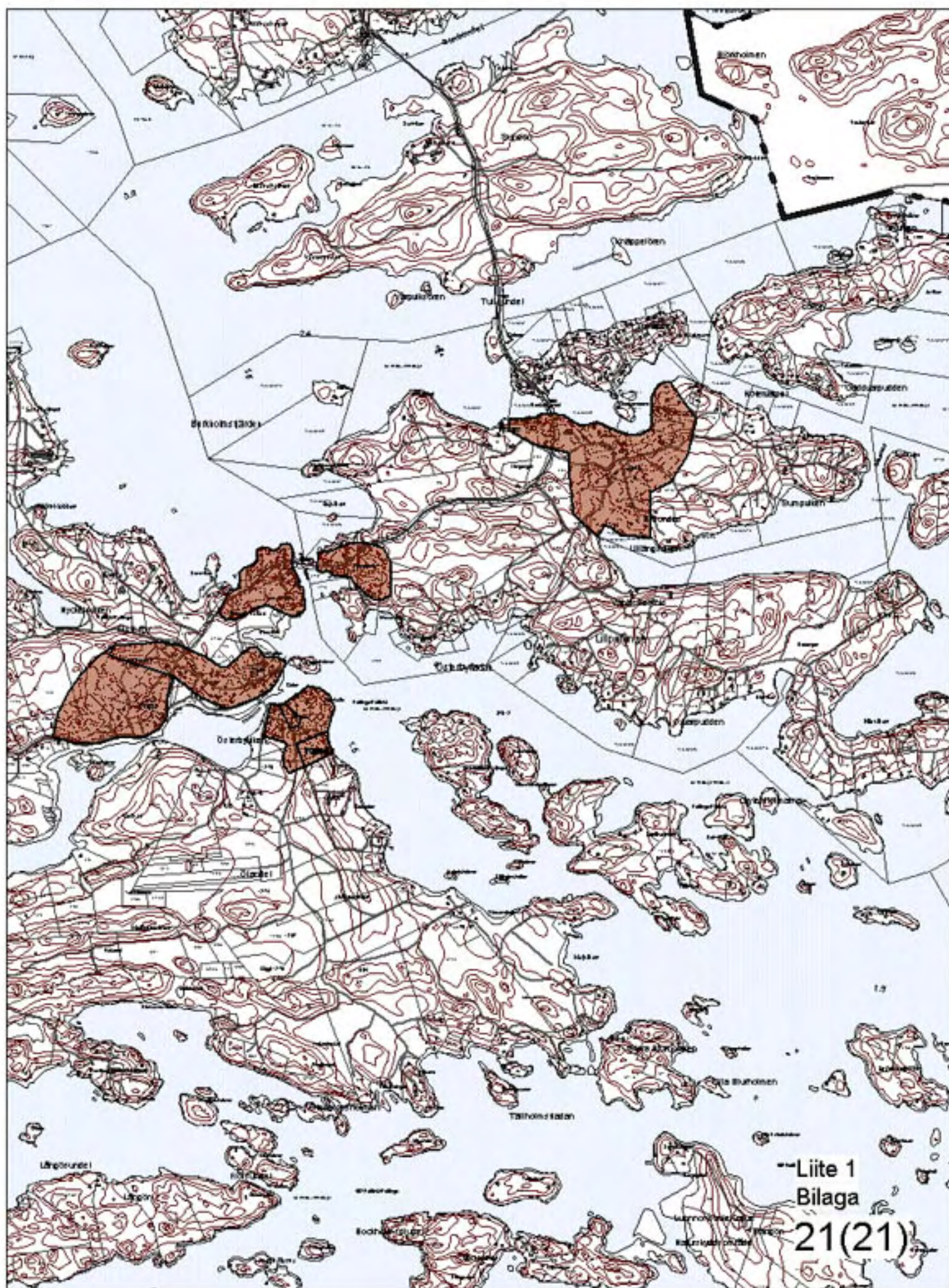






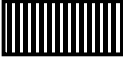








**Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet**  
**Områden i behov av planering enligt 16 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen**

|                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | ALUE A<br>OMRÅDE A |
|  | ALUE B<br>OMRÅDE B |
|  | ALUE C<br>OMRÅDE C |

Huom! Kartalla olevat alueet on rakennusjärjestyksellä määrätty suunnittelutarvealueiksi sen suunnittelutarvealueen lisäksi, joka syntyy jo suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 16. 1 §:n nojalla.

Obs! Områdena på kartan föreskrivs genom byggnadsordningen som områden i behov av planering utöver det område i behov av planering, som uppstår redan direkt med stöd av § 16.1 markanvändnings- och bygglagen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset  
SUUNNITTELUTARVEALUEET (rakennusjärjestyksen luku 6 ja liitekartta nro 2)

Alueiden rajaamisen perustelut:

ALUE A

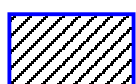
- Osin melualuetta (moottoritie, valtatie 170, maantie Sköldvik-Kerava, rautatie, Sipoon kunnan puolella oleva ampumarata)
- Ympäristön riskitekijät ja muita rajoitteita (vaarallisia kuljetuksia runsaasti maantielä, valtatiellä ja moottoritiellä sekä rautatiellä, Kilpilahden teollisuusalueen suojavyöhykkeet, maakaasulinja, voimajohtolinjoja, kallioainesten ottoa, Sipoon kunnan puolella oleva kaatopaikka, Sipoon kunnan puolella Metsäpirtin kompostointilaitos)
- Kilpilahden toiseen poistumistiehen varautuminen
- Rakentamispainetta
- Vahvistetussa seutukaavassa työpaikkojen ja erityistoimintojen vyöhykettä

ALUE B

- Moottoritien melualuetta
- Ampumaradan melualuetta
- Kaatopaikan suoja-alue
- Rakentamispainetta

ALUE C

- Pohjavesialueet
- Vesihuollon suunnittelutarvetta
- Rakentamispainetta
- Useita jälkihoidettuja soranottoalueita. Näillä alueilla luonto-olosuhteet muuttuneet merkittävästi, perustamisolosuhteet saattavat olla hankalat (pohjavesi lähellä, täyttöä, louhikkoa)



Pohjavesialueet  
Grundvattenområden

I, II, III

Pohjavesialueen luokka  
Grundvattenområdets klass