

KAJAANIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.9.2014, 35 §. Muutoksien osalta hyväksytty kaupunginvaltuustossa xxx §

Sisällysluettelo

- 1 YLEISTÄ
 - 1.1 Tavoite
 - 1.2 Soveltamisala
 - 1.3 Rakennusvalvontaviranomainen
- 2 LUPAJÄRJESTELMÄT
 - 2.1 Rakentamisen luvat
 - 2.2 Talousrakennuksen luvanvaraisuus
 - 2.3 Toimenpiteiden luvanvaraisuus
 - 2.4 Purkamislupa ja purkamisilmoitus
 - 2.5 Maisematyölupa
- 3 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA
 - 3.1 Suunnittelutarvealueet
 - 3.2 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset
 - 3.3 Rakentamisen määrä
- 4 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE
 - 4.1 Yleistä
 - 4.2 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella
 - 4.3 Lomarakentamisen ja asuinrakentamisen määrä ranta-alueella
- 5 RAKENTAMISEN YLEISET MÄÄRÄYKSET
 - 5.1 Rakennuksen etäisyys naapurista sekä yleisestä tiestä
 - 5.2 Rakennuksen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan
 - 5.3 Rakennuksen korkeusasema, perustaminen ja rungon kuivuminen
 - 5.4 Tontin osoitenumerointi
- 6 TYÖMAAT
 - 6.1 Rakennushankkeesta tiedottaminen
 - 6.2 Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla sekä työmaan jäte- ja vesihuolto
 - 6.3 Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen

- 6.4 Työmaan kosteudenhallinta ja sääsuojaus
- 6.5 Työmaan purkaminen ja siistiminen
- 6.6 Purkujätteen hyötykäyttö maanrakentamisessa

- 7 RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO
 - 7.1 Vesihuolto
 - 7.2 Hulevesien johtaminen
 - 7.3 Jätevesien käsittely
 - 7.4 Jätevesien käsittely viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella
 - 7.5 Jätehuolto

- 8 PIHAMAAN RAKENTAMINEN
 - 8.1 Pihamaan rakentaminen
 - 8.2 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja ajoneuvoliittymä
 - 8.3 Aidat
 - 8.4 Rakennuspaikan viimeistely

- 9 RAKENNUKSEN ELINKAARI
 - 9.1 Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat
 - 9.2 Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

- 10 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA
 - 10.1 Rakennetun ympäristön hoito
 - 10.2 Rakennetun ympäristön valvonta
 - 10.3 Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäiliöt

- 11 RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA
 - 11.1 Rakentaminen pohjavesialueilla
 - 11.2 Pilaantuneiden maa-alueiden huomiointi rakentamisessa

- 12 MAINOS-, TIEDOTUS- YM. LAITTEET
 - 12.1 Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit
 - 12.2 Mainosten luvanvaraisuus

- 13 ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ
 - 13.1 Rakennusjärjestyksen valvonta
 - 13.2 Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen säännöksistä
 - 13.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo

1 YLEISTÄ

1.1 Tavoite

Kunnan rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamiseen, hyvän elinympäristön toteuttamiseen sekä mahdollisuuksien mukaan olevan rakennuskannan ja elinympäristön säilyttämiseen. Määräyksillä edistetään ekologisti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävää kehitystä. ~~Tavoitteena on myös yhtenäistää rakentamisen ohjausta lähikuntien Sotkamon ja Kuhmon kanssa. Rakennusjärjestys on laadittu yhteistyössä naapurikuntien kanssa.~~

Viittaus: MRL 1 ja 14 §

1.2 Soveltamisala

Tämä rakennusjärjestys koskee Kajaanin kaupungin alueella kaikkea uudisrakentamista ja soveltuvin osin jo rakennettua ympäristöä. Lisäksi tämän rakennusjärjestyksen rakentamisen määrää (rakennusoikeus) noudatetaan kaikilla osayleiskaava-alueilla, joiden kaavoissa on viittaus rakennusjärjestyksen rakennusoikeuden määrään.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. **Menettely tulee aina varmistaa rakennusvalvonnasta.**

Viittaus: MRL 14 § 4 mom.

1.3 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii kulloinkin johtosäännössä määrätty lautakunta tai sen jaosto, minkä alaisena toimii rakennusvalvonnan henkilöstö. Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä lupa- ja valvontamaksujen taksassa.

Viittaus: MRL 21 ja 124 §, MRA 4 § ja MRL 145

2 LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 Rakentamisen luvat

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

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

Korjausrakentaminen, joka kohdistuu merkittävien terveyshaittojen poistamiseen, edellyttää rakennuslupamenettelyä. Hankkeen suunnittelijoilta edellytetään alan riittävää suunnittelupätevyyttä ja korjaussuunnitelmilta riittävää asiasisältöä. Tällaisia korjauksia ovat mm. perustusten vahvistaminen tai uusiminen, perustusten kuivatuksen rakentaminen, rakennuksen vaippaan kohdistuvat muutokset ja korjaukset sekä talotekniikan parantaminen tai uusiminen.

2.2 Talousrakennuksen luvanvaraisuus

Olevaan asuntoon (pihapiiriin) rakennettavan uuden yhden kylmän tulisijatoman talousrakennuksen rakentaminen on vapautettu ilmoitusmenettelystä kokonaan kunnan osa-alueilla seuraavasti:

Lupaa ei tarvita, kun asuntoon ja samaan pihapiiriin kuuluva talousrakennus tai rakennelma on asemakaava-alueella pinta-alaltaan enintään 10 m² ja muulla alueella **mukaan lukien ranta-asemakaava-alueet** enintään 20 m².

~~Poikkeuksena ovat grillikatokset ja grillimajat sekä kesäkeittiöt, jotka tarvitsevat toimenpideluvan kokoluokissa 11–20 m².~~

Poikkeuksena edellä mainittuun: lupamenettely vaaditaan, kun kyseessä ovat grillikatokset, grillimajat sekä kesäkeittiöt, joissa on tulisijat, riippumatta pinta-alasta.

Maa- ja metsätalouden tai muun vastaavan toiminnan harjoittamisen kannalta tarpeellisen pinta-alaltaan enintään 50 m²:n suuruisen kylmän varastorakennuksen tai varastokatoksen rakentaminen ei myöskään vaadi lupamenettelyä silloin kun rakennetaan talouskeskuksen yhteyteen. Vaikka mitään lupaa tai ilmoitusta ei tarvita, rakentamisen määrää ja sijoittumista ohjaavat aina asemakaavan rakennusala ja rakennusoikeus sekä asemakaavamääräykset ja tämän rakennusjärjestyksen määräykset.

Rakennuksen pinta-alaan lasketaan mukaan rakennuksen katetut tilat.

Sellaiset talousrakennukset sekä pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä on rakennettava rakenteellisesti käyttötarkoitukseensa sopiviksi ja turvallisiksi, sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle tai asemakaava-alueen ulkopuolella määräysten mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta, naapurin rajasta ja naapurin rakennuksista. Lisäksi niiden on sopeuduttava rakennettuun ympäristöön ja eikä niistä saa aiheutua naapurille ja ympäristölle kohtuutonta haittaa.

Mikäli toteutettu toimenpide rumentaa ympäristöä, ei täytä ulkoasultaan kohtuullisia vaatimuksia, ei sovellu ympäristöönsä tai haittaa naapuria, rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan purkamaan tai muuttamaan rakennetun talousrakennuksen.

Hirsilatotyypiset, rakoseinäiset varastot ovat kiellettyjä taajamien asemakaava-alueilla.

Talousrakennusten vähimmäisetäisyys kiinteistön rajoista tulee olla vähintään 4 m asemakaava-alueilla ja 5 m haja-alueilla. Rakennettaessa lähemmäksi tulee aina saada hankkeelle naapurin kirjallinen suostumus, vaikka lupamenettelyä ei tarvittaisikaan. **Mikäli kaavamääräyksissä ei edellä olevaan muuta määrätä.**

Rantavyöhykkeillä rakennettaessa tulee huomioida talousrakennusten enimmäismäärä. Päärakennuksen lisäksi saa rakentaa enintään 5 talousrakennusta kohdan 4.3 mukaan.

Lupatarpeesta vapauttaminen ei oikeuta rakentamaan talousrakennuksia sallittua enempää (**korkeintaan 5**). Kun edellä mainittujen talousrakennusten pinta-alat ylittävät, tarvitaan rakentamiseen aina rakennuslupa.

Viittaus: MRL 129 §, 168 §, MRA § 61 §,

2.3 Toimenpiteiden luvanvaraisuus

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

1. Asemakaava-alueet
2. Muut alueet (tähän sisältyy myös ranta-asemakaava- ja suunnittelutarvealueet)

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA TL

Toimenpide:	Asema- kaava- alueet	Muut alueet
1) Rakennelmat		
- grillikatos, grillimaja tai kesäkeittiö 11–20 m ² jossa on tulisija	TL	TL
- myymäläkoju, pysyvä	TL	TL
- esiintymislava tai katsomo, pysyvä	TL	TL
- jätekatos tai jätehuone, viittaus rakennusjär- jestyksen otsikkoon nro 7.5	TL	
- maakellari yli 6 m ²	TL	
- lantavarasto tai lietesäiliö yli 50 m ³	TL	TL
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)		
- urheilupaikka, pysyvä	TL	TL

- kokoontumispaikka, pysyvä	TL	TL
- asuntovaunualue tai vastaava	TL	TL
- yleisöteltta tai vastaava, pysyvä (tilap. < 3 kk)	TL	TL
3) Liikuteltava laite		
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	TL	TL
4) Erillislaitte (rakentaminen)		
- masto, piippu tai kiinteistökohtainen tuulivoimala, kokonaiskorkeus h = 10 - 30 m	TL	TL
- varastointisäiliö tai siilo yli 20 m ³	TL	TL
- hiihtohissi	TL	TL
- muistomerkki	TL	
- suuri lautasantenni, halkaisija yli 2 m	TL	
5) Vesirajalaitte (rakentaminen)		
- suurehko laituri, yli 20 m ²	TL	TL
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, silta, aallonmurtaja tai vastaava	TL	TL
6) Säilytys- tai varastointialue, pysyvä		
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	TL	TL
7) Julkisivutoimenpide		
- kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen julkisivun muutokset ja erillislaitteet	TL	TL
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	TL	TL
- kattomuodon muuttaminen	TL	TL
- ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen	TL	
- aurinkokerääjän ja -paneelin asentaminen, mikäli ei asenneta katolle lappeen suuntaisesti	TL	
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	TL	
- parvekelasitus	TL	
8) Mainostoimenpide		

- liiketilan julkisivun ikkunat peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	TL	
- valomainos	TL	
- muut rakennusjärjestyksen otsikossa nro 12 mainitut	TL	
- teksti tai mainos rakennuksen julkisivussa tai ulkona		
9) Aitaaminen (rakentaminen)		
- tonttien välinen kiinteä aita, korkeus maasta yli 1,5 m	TL	
- tontin kadunvarren aitaaminen kasvillisuusaidalla tai kiinteällä aidalla	TL	
10) Taajamakuvajärjestely		
- muut taajama - tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt	TL	TL
11) Maalämpö tai muu lämmitysjärjestelmämuutos		
- mm. lämpökaivojen poraus tai lämmönkeruuputkiston asentaminen	TL	TL
12) Omakotitalojen verkostosaneeraukset (jäte- ja talousvesijärjestelmät)		
- uuden jätejärjestelmän rakentaminen tai entisen kunnostaminen	TL	TL
13) Hulevedet ja perustusten kuivatus		
	TL	TL
- kiinteistön hulevesien johtaminen	TL	

Maalämpökaivon lämmönkeruuputkiston asentaminen pohjavedenottamon lähialueelle on kielletty. Lähialue on alue, jonka sisällä pohjaveden viipymä vedenotamolle on vähemmän kuin 60 vrk sekä vedenottamon lähisuoja-alueet ja vedenoton vaikutusalueet.

Jos viipymä ei ole tiedossa tai edellä mainittuja alueita ei ole määritetty, suojaetäisyytenä edellytetään vähintään 500 metriä vedenottamosta. Asemakaava-alueeseen rajoittuvilla vesistöillä ei sallita lämmönkeruuputkiston asentamista vesistöön.

Parvekkeiden lasitus vaatii aina toimenpideluvan, jos parvekkeita koskee osastointivaatimus. Vierekkäisten ja päällekkäisten lasitettujen parvekkeiden tulee olla palo-osastoituja toisiinsa nähden EI15 rakentein. vähintään puolet huoneistojen palo-osastoinnista vastaavalla rakenteella.

Rakennelma voi vaatia rakennuslupamenettelyn, jos se on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen ja sillä on vaikutusta ympäristöön. Rakennelmat on myös sijoitettava kohdan 2.2 mukaisille vähimmäisetäisyyksille naapureiden rajoista.

2.4 Purkamislupa ja purkamisilmoitus

Maankäyttö- ja rakennuslaki säättävät purkamisen luvanvaraiseksi eräin poikkeuksin asemakaava-alueilla ja alueella, jolla on voimassa lain 53 §:n mukainen rakennuskielto, tai jos alueen yleiskaavassa niin määrätään. Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, **jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti tai muulla tavoin** ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta tai kohteessa mahdollisesti elävistä luontodirektiivin (92/43/ETY) mukaisista eläinlajeista.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista laaditaan purkamissuunnitelma. Purkamissuunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö ja jätehuolto. Jos maaperään on saattanut joutua ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita, suunnitelmassa on myös selvitettävä maaperän pilaantumisen. Suunnitelmasta on tarvittaessa pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota työstä aiheutuvien kohtuuttomien melu- ja pölyhaittojen estämiseen.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava ja siistittävä.

Viittaus: MRL 127 §, 139 §, 154 §, MRA 55 §, 67 §, Luonnonsuojelulaki 49§ 1 mom. Jätelaki ja Vnp rakennustyön turvallisuudesta 43 §

2.5 Maisematyölupa

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide edellyttää lupaa asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, mikäli lain 128 §:n 2-4 momentissa ko. toimenpidettä ei erikseen vapauteta lupamenettelystä.

Viittaus: MRL 128 §

3 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

3.1 Suunnittelutarvealueet

Kunta määrää asemakaava-alueittensa ulkopuolelle maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet. Suunnittelutarvealueet ja ra-

jaamisen perustelut on esitetty liitteessä 1. Lisäksi suunnittelutarvealue voi syntyä suoraan lain nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia suunnittelutarvealueita ovat lain 16 §:n 1 momentissa mainitut alueet ja 2 momentin mukainen rakentaminen. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

Viittaus: MRL 16 §, 137 §

3.2 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3000 5000 m². **** Mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Jos rakennuspaikalle on tiedossa tavanomaista asumista laajempaa harrastustoimintaa esim. kenneltoimintaa, hevosharrastusta tai muuta vastaavaa toimintaa, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 1 ha. Pinta-alavaatimusta sovelletaan rakennusjärjestyksen voimassaoloaikana muodostettuihin uusiin rakennuspaikkoihin.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen sekä käyttötarkoituksen muutokset voidaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana ja se täyttää MRL 116 §:n edellyttämät vaatimukset.

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

Viittaus: MRL 116 §, 136 §

3.3 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kokonaiskerrosala on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 m² (asuinrakennus 350 m², talousrakennukset 250 m²). Määräys ei koske maatilan talouskeskusta.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa toiminnassa olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatalu- matkailua palvelevia rakennuksia.

Toiminnassa olevan maanviljelystilän rakennuspaikan yhteyteen saa rakentaa toisen asuinrakennuksen samaan pihapiiriin.

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 soveltu-
minen rakennettuun ympäristöön ovat mahdollista.

4 RAKENTAMINEN RANTAALUEELLE

4.1 Yleistä

Rakennettaessa ranta-alueelle tarvitaan rakennuksen rakentamiseen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama Ely-keskuksen poikkeamispäätös, jollei alueella ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettu kaava, jonka mukaan rakentaminen voi tapahtua.

Jollei alueella ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua rakentamista ohjaavaa kaava, rakentamiselle on haettava maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama poikkeamislupa jonka käsittelee Kajaanin kaupunki.

4.2 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen rakennuksen sopeuttamiseksi mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus pääosin säilyttää. Puuston tarkoituksenmukainen harventaminen on sallittua.

Rantaviivalla tarkoitetaan säännöstelyillä vesistöillä ylimmän vedenkorkeuden muodostamaa rantaviivaa. tai vesistöillä missä sitä ei ole määritelty rantaviiva on luonnontilaisen kasvillisuuden rajassa. Säännöstelemättömillä vesistöillä, missä ylimmän vedenkorkeuden muodostamaa rantaviivaa ei ole määritelty, rantaviiva on luonnontilaisen kasvillisuuden rajassa.

Rakennusten etäisyydet rantaviivasta ja sijainnit rakennuspaikalla tulevat olla sellaiset, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Avoimeen puuttomaan rantamaisemaan ei sallita uudisrakentamista ilman asemapiirustuksessa esitettävää rannan suoja puuston istuttamista.

Mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, tulee päärakennuksen (asuinrakennus tai loma-asunto), jonka kerrosala on enintään 120 m², etäisyyden tulee olla vähintään 30 m rantaviivasta. Suuremman päärakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 40 m. Vähimmäisetäisyydet mitataan aina rakennuksen lähimmästä seinästä tai sen kantosten kantavista pilarilinjoista.

Säännösteltyjen vesistöjen rannoilla alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin ylempänä ylintä vedenkorkeutta. Säännöstelemättömillä vesistöjen rannoilla on alimman lattiatason oltava vähintään 1 metrin ylempänä kerran 100 vuodessa toistuvaa ylintä tulvakorkeutta (HW 1/100 + 1 m). Jokialueilla tulee lisäksi huo-

mioida jääpatojen aiheuttamat tulvat.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 10 m² ja kerrosluku 1, tulee rakentaa vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja kerrosmäärä 1, tulee rakentaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuksessa tulee olla saunomiseen tarkoitettuja tiloja vähintään 40 % kerrosalalasta. Tuvassa saa olla keittiövarustus. Saunarakennusten yhteyteen sallitaan lisäksi rakentaa enintään 50 % katettuja kuisteja kerrosalasta

Asuntoon liittyvä pinta-alaltaan enintään 15 m²:n suuruinen rakennelma, kuten kota, grillimaja tai kesäkeittiö, tulee sijoittaa vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta ottaen kuitenkin huomioon maiseman luonnonmukaisuuden säilyttäminen. Lupamenettelystä vapautetut pienemmät (alle 10 m²) grillimajat ja grillikatokset tulee sijoittaa rantapuuston suojaan vähintään 5 m:n etäisyydelle rantaviivasta.

Varastorakennukset tulee pääsääntöisesti rakentaa vähintään yhtä kauas rannasta kuin päärakennuskin. Varastorakennukset tulee rakentaa kuitenkin vähintään 20 m:n etäisyydelle rantaviivasta

Venevaja, pinta-alaltaan enintään 30 m² ja korkeudeltaan enintään 3 m, voidaan sallia rakennettavaksi rantaviivaan omalle kiinteistölle. Venekatoksen tulee olla puuverhottu, katemateriaalit eivät saa olla kirkkaita tai heijastavia.

4.3 Lomarakentamisen ja asuinrakentamisen määrä ranta-alueella

Ranta-alueella samalle rakennuspaikalle ja samaan pihapiiriin saa rakentaa enintään yhden 2-kerroksisen ja kaksi-asuntoisen loma-asunnon ja enintään 30 krs-m² saunarakennuksen.

Kaksi-asuntoisen loma-asunnon sijasta saa rakentaa yksi-asuntoisen enintään 2-kerroksisen loma-asunnon ja toisen 2-kerroksisen loma-asunnon enintään 50 krs-m² rakennusoikeuden puitteissa.

Päärakennuksen lisäksi talousrakennuksia saa rakentaa enintään 5 kpl.

Ranta-alueella lomarakentamisen enimmäiskerrosala rakennuspaikalla saa olla 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m². Loma-asunnon enimmäiskerrosala saa olla 170 m². Asuinrakentamisen enimmäiskerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 m² (asuinrakennus 350 m², talousrakennukset 250 m²).

5 RAKENTAMISEN YLEISET MÄÄRÄYKSET

5.1 Rakennuksen etäisyys naapurista sekä yleisestä tiestä

Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 4 m. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisistä syistä sallia rakennuksen rakennettavaksi lähemmäksi rajaa, jollei siitä ole naapurille huomattavaa haittaa tai naapuri on antanut kirjallisen suostumuksen.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 5 m. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 m. Palovaarallista rakennusta (esim. savusauna) ei saa sijoittaa 15 m lähemmäs rajaa, eikä 20 m lähemmäs rakennusta, joka sijaitsee toisen maalla. Saman rakennuspaikan rakennuksista etäisyyttä tulisi olla vähintään 12 m.

Kaavoittamattomilla alueilla rakennuksen etäisyyden tiestä tai muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä päivällä 55 dBA ja yöllä 50 dBA (uusien alueiden osalta kuitenkin 45 dBA) ja loma-asuntojen osalta enintään 45 dBA ja yöllä 40 dBA.

Rakennettaessa asuin-, hoito- ja oppilaitosrakennuksia valta- kanta- ja seututeiden lähelle tulee rakennuslupahakemukseen liittää tapauskohtaisesti liikennemellutarkastelu ja tarvittaessa meluntorjuntasuunnitelma. Rautateiden lähelle rakennettaessa tulee melun lisäksi selvittää värinävaikutus tapauskohtaisesti erikseen.

Viittaus: MRA 57 §, Vnp 29.10.1992/993, maantielaki (503/2005) 44 §

5.2 Rakennuksen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

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

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne.

Avoimeen maastoon rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

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.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön(RKY) alueiden ja vastaavien kulttuurimaisema-alueiden uudisrakennusten tulee sopeutua ympäristöönsä ja maisemaan. Rakennushankkeista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

5.3 Rakennuksen korkeusasema, perustaminen ja rungon kuivuminen

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalla siten, että maiseman luonnonmukaisuus pyritään säilyttämään. Rakennuksen korkeusasema tulee suunnitella huomioiden olemassa olevan ympäristön rakennukset sekä maaston ja katupinnan korkeusasemat.

Rakennuspaikalla hankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää ja varmistua siitä, että siellä ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Asuntojen lattiataso on rakennettava vähintään 40 cm ja työpaikkojen 30 cm sokkelia ympäröivää valmista maanpintaa korkeammalle. Maanpinnan tulee viettää sokkelista pois päin vähintään 15 cm kolmen metrin matkalla.

Uudisrakennuspaikalla on rakennuttajan tehtävä MRA 49 §:n mukainen selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä terveellisyydestä.

Hankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä tarvittaessa rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuminen ja liitettävä tämä selvitys rakennuslupahakemuksen liitteisiin. Hakemukseen on tällöin liitettävä myös selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä.

Matalan perusmuurin ja maanvaraisen lattian alustäyttöön tulee tehdä vähintään 400 ~~300~~ paksu kapillaarisen kosteuden katkaiseva salaojitettu täyttökerros puhtaasta sepelistä. Rakennusten salaojina tulee käyttää jäykkiä salaojaputkia huoltokaivoin (ns. tuplasalaojaputkia). Salaojat on ympäröitävä salaojasoralla tai sepeleillä. Lämpimän rakennuksen koko alapohja on lämmöneristettävä kauttaaltaan. Perustamisesta tulee laatia oma erityissuunnitelma rakennuslupa-asiakirjoihin.

Rossipohjaan tulee myös tehdä vähintään 400 ~~300~~ mm paksu salaojitettu kapillaarikatkokerros puhtaasta sepelistä. Rossipohjan maanpinta tulee eristää kauttaaltaan ~~kevyesti~~ vähintään 50 mm vahvalla XPS-eristeellä. (~~100 mm polystyreeni- tai 50 mm polyuretaanieristekerros~~). Kylmä betonisokkeli tai kapea harkkosokkeli tulee eristää vastaavalla eristekerroksella kuin rossipohja. Tällä rakennustavalla estetään märkänä ja kosteana kesäkautena kosteuden kondensoituminen rossipohjan rakenteisiin, jolloin koneellista tuuletusta tai lämmitystä ei välttämättä tarvita.

Kajaanin kaupungin alueella asuntojen ja työpaikkojen maanvaraisia alapohjia rakennettaessa ja uusittaessa on rakennettava radonin imuputkistovaraus rakentamisen yhteydessä vesikatolle saakka.

Maanvarainen alapohjarakenne on aina suunniteltava ja rakennettava rakenteellisilta liittymiltään mahdollisimman tiiviiksi mahdollista maaperän radonin asuin- ja työtiloihin johtumista vastaan.

Rakennukseen on pääsääntöisesti tehtävä räystäät suojaamaan seiniä ja muita rakenteita sateelta tai muutoin rakenteellisin keinoin on huolehdittava vaipan säärasituksen torjumisesta.

Viittaus: MRL 116, 117 §, MRA 49, 50 ja 75 §, RakMK C2

5.4 Tontin osoitenumerointi

Haja-asutusalue:

Haja-asutusalueella käytetään ns. 10-jakojärjestelmää. Asuntojen ja työpaikkatilojen osoitenumero on asennettava kiinteistölle johtavan liittymän tai tien alkupäähän yleisen tien tai muun tien tiealueen rajalle. Osoitekilven korkeuden on oltava 160 mm, numerojen korkeuden tulee olla 120 mm. Kilpi tulee olla kaksipuoleinen, heijastava ja se on asennettava 1,5 m:n korkeudelle maanpinnasta painekyllästettyyn tolppaan tai sinkittyyn putkeen osoittamaan kiinteistölle päin.

Asemakaava-alue:

Taajamassa rakennukset tulee numeroida kadun puolelle näkyvillä numerokilvillä. Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle. Numerokilven korkeus tulee olla 150 mm ja numerojen korkeuden 100 mm ja kirjaintyyppi arial.

Osoitenumerointi on asennettava viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Viittaus: MRA 84 §

6 TYÖMAAT

6.1 Rakennushankkeesta tiedottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakennuslupaa vaativasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti. Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä vähintään rakennuksen tai kohteen käyttötarkoitus ja laajuus, kohteen valmistumisajankohta ja rakennushankkeesta vastaavan yhteystiedot.

Viittaus: MRL 133 §, MRA 65 §

6.2 Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla sekä työmaan jäte- ja vesihuolto

Rakennustyön aikaiset varusteet ja varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle. Rakennus- tai purkutyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut, riittävät alueet ja keräilyvälineet jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen.

Viittaus: MRA 60 §

6.3 Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen

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

Asemakaavassa osoitetuilla katualueilla tai muilla yleisillä alueilla suoritettavaan kaivamiseen sekä johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen sekä alueen käyttämiseen on haettava tarvittava lupa. Lupahakemukseen on liitettävä suunnitelma kaivutyön suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta sekä mahdollisesti pilaantuneiden maiden käsittelystä ja alueen pikaisesta kuntoon saattamisesta.

Yleiselle alueelle jäävistä rakenteista, laitteista, johdoista ja kaapeleista on toimitettava tarkepiirustukset kunnan asianomaiselle viranomaiselle.

Viittaus: MRA 83 §

6.4 Työmaan kosteudenhallinta ja sääsuojaus

Rakennuksen rungon riittävä kuivuminen on varmistettava ennen rakenteiden peittämistä kuten pinnoittamista ja lämpöeristämistä.

Rakentamisessa on varmistettava käytettävien rakennusmateriaalien puhtaus ja terveellisyys. Puutavara, eristeet ym. kosteudelle alttiit rakennusmateriaalit on suojattava säältä ja niiden kuivuus ja puhtaus on varmistettava ennen asentamista. Työmaan valmiit rakennusosat on suojattava sateelta ja työmaan muilta epäpuhtauksilta ennen niiden peittämistä. Näitä ovat mm. seinien lämpöeristykset, kosteutta kestävämmät tuulensuojalevyt, ikkunat ym. rakennusosat vaipassa.

Viittaus RakMK C2

6.5 Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyön loppukatselmukseen mennessä on työmaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet oltava poistettuna ja työmaa-alue siistittynä.

6.6 Purkujätteen hyötykäyttö maanrakentamisessa

Kiinteistöllä syntyvän rakennusjätteen ja ylijäämämaan käytön maarakentamiseen rakennuspaikalla hyväksyy rakennusvalvontaviranomainen rakennusluvan yhteydessä. Kyseisen jätteen vähäinen hyödyntäminen muulla rakennuspaikalla tarvitsee toimenpideluvan. Hyödyntämispaikan haltijan on asetuksessa tarkoitetun jätteen hyödyntämisestä tehtävä ilmoitus Ely-keskukselle.

Ammattimaiselle tai laitospoliselle jätteen hyödyntämiselle on ensin haettava ympäristölupa tai muu ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksyntä.

Viittaus: Vna 591/2006

7 RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

7.1 Vesihuolto

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisvelvollisuus perustuu vesihuoltolakiin ja siitä voidaan vapauttaa ainoastaan laissa säädetyin perustein.

Vastaavasti asemakaava-alueella kiinteistö tulee liittää alueen hulevesiverkkoon ja tai muuhun kunnan järjestämään hulevesien pintavalutusjärjestelmään.

Muilla alueilla talousveden riittävydestä ja laadusta tulisi rakentajan antaa selvitys ennen rakennusluvan myöntämistä.

Viittaus MRL 135 §, 136 §, Vesihuoltolaki 10 §, 11 §

7.2 Hulevesien johtaminen

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien hallinta kiinteistöllä
(vaihda sis luetteloon jos näin muutetaan)

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien eli rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennusten katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisvesien sekä perustusten kuivatusvesien hallinnasta. Hulevedet on maaperäolosuhteiden niin salliessa imeytettävä kiinteistöllä.

(Hulevesien hallinnasta noudatetaan muilta osin sitä, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä vesihuoltolaissa on asiasta säädetty.)

Mikäli tontti rajoittuu rantaan, on puusto ja muu kasvillisuus mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä, jotta hulevesien mukana kulkeutuvat ravinteet eivät päädy suoraan vesistöön.

Ilmastomme lämpenemisen seurauksena poikkeukselliset sääolot tulevat yleistymään. Pitkät, koko kesän aina pitkälle syksyyn, kestävät sadejaksot, hetkelliset rankkasateet ja runsaslumiset talvet lisäävät hulevesien huolellisen suunnittelun ja toteutuksen merkitystä.

Hulevesien haitaton johtaminen on suunniteltava huolella tapauskohtaisesti erikseen. Rakennuspaikan hulevesiä (sade- ja sulamisvedet sekä kuivatusvedet) ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Mikäli alueella ei ole mahdollisuutta johtaa hulevesiä kunnan hulevesijärjestelmään ~~tai vesihuoltolaitoksen hulevesiverkoston~~ tulee ne johtaa pois rakennuksen läheisyydestä ja viivyttää hulevesiä rakentamalla tontille oma imeytysjärjestelmä tai pihan oma vesiaihe tai johtaa vedet ympäröivään maastoon alueen haltijan suostumuksella.

Asemakaava-alueilla tulee rakentamisen yhteydessä **tarvittaessa** esittää tontista erillinen hulevesien hallintasuunnitelma. Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä ~~tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolaissa tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiverkoston.~~

~~Rakennuspaikkojen pinnanmuotoilu tulee rakentaa poikkeuksellisia sääoloja varten siten, että hulevedet viivytetään tontilla imeyttämällä, rakentamalla oma vesiaihe tai johtamalla pintavedet tonttien rajoille rakennettaviin taiteisiin yhteistyössä naapureiden kanssa tai muilla rakennuspaikkakohtaisilla ratkaisuilla. Kunkin rakennuspaikan haltija on velvollinen huolehtimaan omalla rakennuspaikallaan vesien haitattomasta johtamisesta myös täydennysrakentamisen yhteydessä.~~

~~Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Rakennuspaikan piha- ja liikennealueiden pintavedet ja perustusten kuivatusvedet on johdettava hulevesiverkkoon jos alueelle sellainen on rakennettu.~~

7.3 Jätevesien käsittely

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle rakennettava jätevesiä tuottava kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, ellei kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myönnä siihen vapautusta.

7.4 Jätevesien käsittely viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella

Viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä.

Jätevesien käsittelystä on annettu tarkemmat määräykset kunnan ympäristösuojelumääräyksissä.

Jätevesien käsittelyjärjestelmän ja jätevesien johtamisen on perustuttava pätevän suunnittelijan laatimaan asetuksen mukaiseen yksityiskohtaiseen suunnitelmaan, joka on esitettävä rakennuslupaa tai muuta lupaa haettaessa.

Viittaus: Ympäristönsuojelulaki 19 § ja 27 b-d §

7.5 Jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on otettava huomioon jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset. Rakennushankkeeseen ryhtyessä tulisi laatia kiinteistön jätehuoltosopimus heti rakentamisen alusta lähtien. Kunnan jätehuoltomääräyksissä on esitetty hyväksytyt jätteiden keräysvälinetyypit ja lajitteluvaatimukset ja niiden tyhjennysvälit.

Jätteiden keräysvälineet tulee sijoittaa näkösuojaan, kun keräyspaikkaa käyttää vähintään viisi asuinhuoneistoa tai jos keräyspaikalla on vähintään kolme jäteastiaa. Jätteen keräysvälineiden säilytyspaikat on lisäksi sijoitettava siten, että niiden tyhjentäminen jäteautolla on mahdollista.

Jätteiden keräilyvälineet on yleensä sijoitettava vähintään 8 m:n etäisyydelle asuinrakennuksesta,

jollei jätesäilytystilaa palo-osastoida, tehdä lukittaviksi ja varusteta erillisellä ilmastoinnilla.

Jätteiden keräilyvälineet ja -astiat on yleensä sijoitettava vähintään 8 m:n etäisyydelle asuinrakennuksesta.

Mikäli jätekeräysvälineille rakennetaan lukittava ja ilmastoitu jätesäilytystila, joka palo-osastoidaan asianmukaisesti, etäisyys voi olla alle 8 m.

Kompostit ja kompostorit on sijoitettava vähintään 3 m:n etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta, ellei jätehuoltomääräyksissä ole muuta määrätty.

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa hyötykeräyspisteitä ja kaupungin järjestämiä alueellisia jätteiden keräyspisteitä. Keräyspisteen sijoittaminen edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lupahakemukseen tulee liittää tarvittaessa kadunpitäjän, ympäristötoimen sekä kaavoituksen vastualueiden lausunnot ennen lupapäätöstä. Keräyspisteiden tulee sopeutua kaupunki- ja maisemakuvaan. Aluejätepisteiden jätesäiliöt tulee rajata aitauksella tai toteuttaa näkösuojaus istutuksin. Jätesäiliöiden alustan pinnoittaminen edistää alueen siisteyttä.

Viittaus: MRL 157 §, MRA 56 §, Vna 179/2012, Kunnan jätehuoltomääräykset

8 PIHAMAAN RAKENTAMINEN

8.1 Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, esteetön ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Pihamaan materiaaleineen ja kasveineen sekä sen valaistuksen tulee olla sekä rakennukseen että muuhun ympäristöön sopiva kokonaisuus.

Luiskaaminen ja pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla rakennuspaikalla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapurikiinteistölle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle. Luiskan materiaalit tulee valita sen kaltevuuden mukaan siten, että ne pysyvät paikallaan ja ovat hoidettavissa. Yhteisen luiskan, tukimuurin tai pengerryksen rakentamisesta tulee tehdä sopimus tontin omistajien kesken.

Lumen varastointi pihamaalla on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille eikä yleisen alueen käytölle.

Viittaus: MRL 155 §, 165 §, 167 §

8.2 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja ajoneuvoliittymä

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Uuden liittymän rakentamiseen on lisäksi saatava tienpitäjän lupa. Ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä esteetön näkemä-alue kumpaankin suuntaan.

Asemakaava-alueella tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän, leveydeltään enintään 6 m. Liittymä on varustettava riittävän suurella rummulla. Avo-ojaa ei saa täyttää.

Pelastuslaitoksen kalustolla tulee olla yleensä vapaa pääsy rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Tämä pelastustie on merkittävä virallisella kyltillä. Tontin pelastustie on pidettävä vapaana ja ajokelpoisena myös talviaikana. Rakennuslupaa haettaessa on asemapiirustuksessa esitettävä tontin pelastustiet ja puomitikasauton telakoitumisalueet sekä ulottumat rakennuksen pelastamistehtäviin.

Liitteissä 2. ja 4. on yleismääräyksiä asemakaava-alueiden autopaikkojen sijoittamisesta ja autokatosten rakentamisesta. Polkupyörien säilytykseen tulee myös varata riittävästi vähintään katettua tilaa.

Viittaus: MRL 167 §, Pelastuslaki 11 §

8.3 Aidat

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle.

Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa **tontin omalta puolelta käsin**. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi tulee risteysalueen näkemäalue pitää vapaana.

Viittaus: MRA 62 § 1 mom., MRA 82 §

8.4 Rakennuspaikan viimeistely

Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin pinnanmuodot ja korkeusasemat huomioidaan sekä pyritään säilyttämään erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot 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.

Viittaus: MRA 49 §

9 RAKENNUKSEN ELINKAARI

9.1 Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka tulee olla rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta lupakäsittelyvaiheessa asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja rakennuksen käyttöiän aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista.

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

Viittaus: MRL 1 §, 12 §, 117 §, 131 §, 135 §, 152 §, MRA 50 §, 55 §, 66 §

9.2 Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

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

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

Viittaus: MRL 118 §, 166 §, Laki rakennusperinnön suojelemiseksi (498/2010)

10 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

10.1 Rakennetun ympäristön hoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

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

Asemakaava-alueella sijaitsevan asuinrakennuksen tonttia tai rantarakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin tai autojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien tavaroiden sekä ulkosäilyttämiseen eikä kohtuuttoman suuruiseen polttopuiden ulkovarastointiin.

Rakennukset, niiden ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne rumenna katukuvaa tai muuta julkista tilaa.

Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa mahdollisimman pian.

Viittaus: MRL 166 - 170, hallintolaki 38 - 39 §

10.2 Rakennetun ympäristön valvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen suorittaa tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristönhoidon valvontaa. Mikäli laiminlyöntejä ilmenee, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä säädettyihin **pakko**toimenpiteisiin.

Viittaus: MRL 166 §, 167 §, 182 §

10.3 Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäiliöt

Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa maaperästä käytöstä poistamisen yhteydessä. Rakennusvalvontaviranomainen voi yksittäistapauksissa myöntää poikkeuksen säiliön poistamismääräyksestä maaperästä, mikäli säiliön poistaminen on teknisesti vaikeaa tai siitä voi aiheutua vahinkoa muulle omaisuudelle. Säiliö ja sen täyttö-, imu- ja paluujohdot tulee tarkastaa valtuutetulla huoltoyrityksellä ennen niiden poistamista. Jos säiliöstä on aiheutunut vuotoa, tulee siitä ilmoittaa viipymättä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle. Jos säiliötä ja sen johtoja ei ole tarkastettu tai tarkastusraportti osoittaa vuotoriskiä, ei säiliötä voida hyväksyä jätettäväksi maaperään.

Viittaus: YSL 7 § ja 8 §, jätelaki 6 §, 13 § ja 72 §

11 RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA

11.1 Rakentaminen pohjavesialueilla

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle. Säiliöiden on oltava kaksoisvaippasäiliöitä tai suoja-altaalla varustettuja yksivaippasäiliöitä.

Haettaessa lupaa rakentamiseen pohjavesialueille on tutkittava tarvittaessa rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Tämä tutkimus on liitettävä lupahakemukseen.

Viittaus: MRL 131 §, 137 §, YSL 8 §

11.2 Pilaantuneiden maa-alueiden huomiointi rakentamisessa

Rakentamisessa on huomioitava rakennuspaikan pilaantuneet maa-alueet tai sellaisiksi epäilty alueet ja maaperän haitalliset aineet. Pilaantuneiden maa-alueiden käsittely ja lupa-asiat ratkaistaan voimassa olevan ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisesti. Mahdollinen pilaantumista kartoittava selvitys sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantumisen johdosta, on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Viittaus: MRL 131 §, MRA 49 §, YSL 75–79 §

12 MAINOS-, TIEDOTUS- YM. LAITTEET

12.1 Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit

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

Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1 m:n tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3 m vapaata tilaa jalkakäytävän kohdalla ja 4,5 m ajoradan kohdalla ja sitä 0,5 m leveämmällä alueella.

Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä, hoitoa tai kunnossapitoa. Laitteen muodon ja rakenteen on ulkoasultaan sopeuduttava muihin läheisiin mainoslaitteisiin, rakennukseen ja ympäristöön. Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Milloin ikkuna- tai ovimarkiisi taikka terassin aurinko- tai sadesuoja on helposti nostettava, markiisi saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 m. Markiisin alimman kohdan ja maanpinnan välillä on oltava vähintään 2,5 m vapaata tilaa jalkakäytävän kohdalla ja 4,5 m ajoradan kohdalla.

Asemakaava-alueen ulkopuolella sekä asemakaava-alueella maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4 momentin mukaisella liikennealueella on kielletty maantien käyttäjille tarkoitettujen ulkomainosten asettaminen. Tienpitoviranomainen voi myöntää poikkeuksen tästä kiellosta, jos sitä on pidettävä liikenteen opastuksen tai matkailun kannalta tai muusta sellaisesta syystä tarpeellisenä.

Viittaus: Maankäyttö- ja rakennusasetus 62 § 1 mom. Rakentamismääräyskokoelma F2

12.2 Mainosten luvanvaraisuus

Mainos- ja vastaavien laitteiden lupamenettelystä on määritetty tämän rakennusjärjestyksen kohdassa 2.3. lisäksi seuraavat mainokset ja mainoslaitteet vaativat toimenpideluvan:

Seuraavat mainokset ja mainoslaitteet vaativat toimenpideluvan:

Valomainokset

Liiketilän ikkunan peittäminen kokonaan, jos ikkunamainos merkittävästi muuttaa rakennuksen julkisivua. Mainospylonit ja mainoslaitteet, joita ei ole ratkaistu rakennusluvassa ja jotka eivät ole tarkoitettu julkisivun mainostilaan,

Vähäisten mainoslaitteiden lupatarpeesta päättää rakennustarkastaja. Uusi mainoslaitte on esitettävä rakennuksen julkisivuun sovitettulla värillisellä kuvankäsittelyllä arvioitavaksi ennen hankintaa.

Olevaan liikerakennukseen, jonka julkisivuun on varattu erillinen mainostila, ei tarvita mainosten muuttamiseen tai lisäämiseen lupaa. Sama koskee myös uusien rakennusten mainostiloja, jotka on ratkaistu jo lupamenettelyssä.

Mainoslaitteen tai vastaavan sijoittaminen, valon heijastaminen tai muu vastaava toimenpide ei saa aiheuttaa haittaa asumiselle, viihtyvyydelle tai liikenteelle välkymisen, kirkkauden, pyörimisen, äänen/melun tai muun vastaavan vuoksi.

Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista tai maisemallista merkitystä.

13 ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

13.1 Rakennusjärjestyksen valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kunnan viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisien tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

Viittaus: MRL 182–184 §

13.2 Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen säännöksistä

Rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa erityisestä syystä tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä. Rakennustarkastaja voi myöntää vähäisen poikkeamisen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä.

Viittaus: MRL 171–175 §, MRA 85–90 §

13.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan XXX.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kajaanin kaupunginvaltuuston 29.9.2014 hyväksymä rakennusjärjestys.

Viittaus: MRL 200 §, 202 §

LIITTEET:

LIITE 1. Suunnittelutarvealueet Kajaanin, Vuolijoen ja Otanmäen taajamat

LIITE 2. Rakennusjärjestyksen yleismääräykset asemakaava-alueella

LIITE 3. Vaikutusten arviointi, erillisselvitys

LIITE 4. Keskustan pysäköintistrategia

SUUNNITTELUTARVEALUEIDEN RAJAUSTEN PERUSTELUT:

Kajaanin asemakaava-alueen suunnittelutarvealue:

Rajaus perustuu kaupungin valtuuston hyväksymään maankäyttöpoliittiseen ohjelmaan 2014 – 2018. Tarvittavaa rajausta määrittävät asemakaava-alueen mahdolliset kasvusuunnat, rakennettu ympäristö, myönnetyt uusien asuntojen rakennusluvut ja myönnetyt suunnittelutarveluvat. **Lisäksi ns. sellun tontti tarvitsee ympärilleen riittävästi rakentamatonta suoja-alueita. Uusittavana oleva keskustaaajaman yleiskaava määrittää myös osaltaan alueen rajausta.**

Vuolijoen taajaman suunnittelutarverajaus:

Rajaus perustuu asemakaavan kumoamiseen. Rajauksena on säilytetty entisen asemakaava-alueen rajaus.

Otanmäen taajaman ympärille ei ole ollut tarvetta määrittää suunnittelutarvealuetta. Taajaman ympärille ei ole ollut pitkään aikaan mitään kysyntää rakentamiselle.