



KUUSAMON KAUPUNKI

RAKENNUSJÄRJESTYS



1. YLEISTÄ	2
1.1 TAVOITE.....	2
1.2 SOVELTAMISALA.....	2
1.3 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN	2
1.4 RAKENNUKSEN SUUNNITTELIJAT, TOTEUTTAJAT JA VALVOJAT.....	2
1.5 RAKENTAMISTAPAOHJEET	2
2. LUPAJÄRJESTELMÄT.....	2
2.1 RAKENTAMISEN LUVAT JA ILMOITUSMENETTELY	2
2.3 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS	3
3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN.....	7
3.1 SJOITTUMINEN	7
3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN	7
3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA	8
3.4 AITAAMINEN	9
3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA	9
3.6 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN	10
4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	11
4.1 RAKENNUSPAIKKA.....	11
5. RAKENNUKSEN KERROSALAN LASKEMINEN	12
6. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE	12
6.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA.....	12
7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN	13
7.1 TALOUSVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN	13
7.2 JÄTEVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN.....	13
8. JÄTEHUOLTO	14
9. HYVÄ RAKENTAMISTAPA	15
10. KAUPUNGIN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN	15
11. RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA.....	15
11.1 RAKENTAMINEN POHJAVESIALUEILLA	15
11.2 PILAANTUNEIDEN MAA-ALUEIDEN HUOMIOINTI RAKENTAMISESSA	15
11.3 MAAPERÄN MAHDOLLISEN RADONIN HUOMIOINTI	16
12. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET MIKÄLI KAAVASTA EI MUUTA JOHDU	16
12.1 RAKENNUSOIKEUS.....	16
12.2. RAKENTAMINEN ULLAKOLLE JA KELLARIIN	17
12.3. VARASTOINTI ASUINRAKENNUKSEN TONTILLA/RAKENNUSPAIKALLA.....	17
12.4. LOMA-ASUNNON MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUNNOKSI.....	17
13. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT.....	17
14. RAKENNUKSEN ELINKAARI	17
14.1 RAKENNUKSEN KÄYTTÖIKÄ JA MATERIAALIVALINNAT	17
14.2 RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO JA KORJAAMINEN.....	18
15. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN	18
15.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN	18
15.2 VOIMAANTULO	18
RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUSIMISEN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS	20

1. YLEISTÄ

1.1 TAVOITE

Tässä rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Kuusamon kaupungissa suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen edistämiseksi. Kulttuuri- ja luonnonarvot pyritään huomioimaan sekä hyvän-, terveellisen- ja viihtyisän elinympäristön toteuttaminen ja säilyttäminen turvaamaan.

Tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävää kehitystä (MRL 1 ja 14§).

1.2 SOVELTAMISALA

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

1.3 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kuusamon kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on yhdyskuntatekniikan lautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvonta.

Muusta viranomaistoiminnasta ja päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä. MRL 21 § 124 § sekä MRA 4 (maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus).

1.4 RAKENNUKSEN SUUNNITTELIJAT, TOTEUTTAJAT JA VALVOJAT

Suunnittelijoiden, toteuttajien ja valvojien tulee olla päteviä ja ammattitaitoisia. Suunnittelijoiden ja työnjohtajien on esitettävä tarvittaessa pätevyytensä, ammattitaitonsa ja työhön varaamansa aika rakennusvalvontaviranomaiselle.

1.5 RAKENTAMISTAPAOHJEET

Rakentamisen ohjaamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi antaa asemakaavaa täydentäviä alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin olosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista. Rakennustapaohjeista voidaan perustellusta syistä poiketa, jollei muutoksella poiketa alueen kaupunkikuvallisista tavoitteista (MRL 124 §)

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 RAKENTAMISEN LUVAT JA ILMOITUSMENETTELY

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden:

- luvan varaisuus
- rakennuslupa 125 §
- toimenpidelupa 126 §
- rakennuksen purkamislupa 127 §
- maisematyölupa 128 §
- ilmoitusmenettelyn käyttäminen 129 §

2.2 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Luvan / ilmoituksen tarve

Lupamenettelyn asemesta jo olevan asunnon kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan, pienehkön, enintään 30 kem²:n suuruisen varastorakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Elinkeinotoiminnan kannalta tarpeellisen enintään 150 kem²:n suuruisen kylmän varastorakennuksen rakentamiseen (ei koske kuitenkaan moottoriajoneuvosuojan rakentamista) asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan myös ilmoitusmenettelyä.

Elinkeinotoimintaan liittyvän rakennuspaikan koon riittävyys ratkaistaan luvan yhteydessä ottaen huomioon toiminnan laatu, rakennuspaikan tulee olla kooltaan kuitenkin vähintään 5000 m².

Lisäksi em. ilmoitusmenettelyä sovelletaan seuraaviin enintään 15 kem² talousrakennuksiin, jotka sijoittuvat asunnon kanssa samaan pihapiiriin, esim. huvimaja, kesäkeittiö, grillikota, aitta, asuntovaunu ja verkkovaja.

Rakennuksissa saa olla lisäksi katosta enintään 30%. (Umpinaista osaa voidaan muuttaa katokseksi).

Tulisijallisesta rakennuksesta (tulisija kiinteä) tulee toimittaa piirustukset ilmoituksen mukana. Mikäli talousrakennuksen (esim. sauna) rakentamiseen on saatu rakennuslupa, tällöin voidaan soveltaa ilmoitusmenettelyä samaan pihapiiriin liittyviin enintään 15 kem² suuruisiin talousrakennuksiin, ei kuitenkaan toisen saunan rakentamiseen. (Em. ei koske MRL:n 72 §:n 6 momentin mukaisen saunaan liittyvien talousrakennusten rakentamista).

Venevaja ja/tai katos jonka rakennuksen ala on enintään 25 m² (etäisyys rannasta vähintään 2 m ja harjankorkeus enintään 3 m), vaatii aina ilmoituksen.

Mikäli venevaja/-katos käyttöala on enintään 40 m² harjankorkeus enintään 3,5 m ja (etäisyys rannasta vähintään 2 m) vaatii aina rakennusluvan. Venevajan julkisivujen verhouksen materiaalina tulee olla puu ja kattomateriaalina puu, huopa, turve tai pelti mattapinnalla ja vajan väriyty ympäristöönsä sopiva. Venevajan yhteyteen saa rakentaa 2,0 m² suuruisen pyydysvajan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä huolehtii ja vastaa rakenne-, tuuli- ja lumikuormavaatimusten täyttymisestä ilmoitusten varaisissa rakennuksissa.

2.3 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Toimenpideluvanvaraisia toimenpiteitä koskevat säädökset ovat MRL 126 §:ssä ja ilmoitusmenettelyjen käyttämisestä säädetään MRL 129 §:ssä.

Niissä määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan osa-alueilla seuraavasti:

K osa-alue = asemakaava-alueet

H osa-alue = haja-asutusalue (yleiskaava- ja osayleiskaava-alueet)

T = Toimenpidelupa haettava

I = ilmoitus tehtävä

L = Rakennuslupa haettava

- = Ei ilmoitusta, toimenpidelupaa eikä rakennuslupaa

Ei = Ei sallita

Huom! Toimenpidelupa tai ilmoitusasia muuttuu rakennusluvaksi mikäli hanke edellyttää poikkeamista.

Toimenpide:	Kunnan osa-alueet	
	K	H
1) Rakennelma (rakentaminen)		
- katos, enintään 10-30 m ²	T	I
- katos enintään 50 m ² (huom! lumikuorma) Elinkeinotoiminnan kannalta tarpeellinen	T	-
- katos, yli 30 m ² (huom! lumikuorma)	L	T
- perinteinen leikkimökki, vaja tai katos puurakenteinen, enint. 10 m ² , esitettävä piirustus	I	-

- kioski (tilapäinen)	T	T
- pergola, maan tasassa ja ilman kattoa	-	-
- esiintymislava yli 50 m ²	T	T
-grillikatos, enintään 20 m ²	T	I
-avonainen nuotiopaikka	ei	-

	K	H
-laavu enintään 10 m ² , etuosa auki saadaan sijoittaa 10 m etäisyydelle puustovyöhykkeen mukaisesta rantaviivasta, harjakorkeus enintään 2,0 m (puuseinät, kate huopaa, väri tumma)	ei	I
-laavu enintään 20 m ² etuosa auki, korkeus <2,5 m	T	I
-kasvihuone, < 15m ²	-	-
-kasvihuone 15 – 50 m ²	T	I
-kasvihuone, yli 50 m ²	L	L
-Kausikasvihuone	T	I
-Pohjavesialueelle (I-luokan) sijoitettava maalämpökaivo, maahan - tai vesistöön sijoitettu lämmönkeruuputkisto	L	T
-maalämpökaivo, maahan - tai vesistöön sijoitettu lämmönkeruuputkisto	T	I
-jätevesijärjestelmään liittyvän umpisäiliön rakentaminen	I	I
-viemäriverkoston ulkopuolella olevan jätevesijärjestelmän rakentaminen tai uusiminen	T	I
-viemäriverkoston ulkopuolella olevan jätevesijärjestelmän rakentaminen, uusiminen tai osakunnostus, jos toimenpide sijoittuu rantavyöhykkeelle tai pohjavesialueelle	T	T
-lantavarasto < 100 m ³ talouskeskuksen yhteydessä, etäisyys naapurin rajaan 10 metriä	T	-
- lantavarasto yli 100 m ³	L	T
-jätekatos tai aitaus < 1,0 m ² vähintään 2,0 metriä tontin rajasta	-	-
- jätekatos (1,2 x 2,4 m asemakaavan mukaiselle esipiha-alueelle	I	-
- lintutorni, korkeus yli 6 metriä	T	T
- koirahäkki, etäisyys rajasta < 4 metriä	T	-
- maakellari, josta yli 50% näkyvillä	T	-
- venevaja/katos ≤25 m ²	L	I
- muu vastaava rakennelma	T	I

2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)

- urheilupaikka	T	T
- kokoontumispaikka (tanssilava)	T	T
- asuntovaunualue tai vastaava, vähintään. 5 paikkaa	T	T
- asuntovaunualue tai vastaava > 50 vaunua	L	L
- katsomo, ei putoamisvaaraa	T	T
- yleisöteltta tai vastaava, yli 1000 henkilöä, tai paikallaan yli 5 pv	T	T
-yleisöteltta rakennukseen kiinteästi liittyvä	T	T

3) Liikuteltava laite

- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T
	I	I

4) Erillislaitte (rakentaminen)

	K	H
-masto yli 20 m	T	T
-pysyvästi pihapiiriin ulkosalle sijoitettu kylpyalju	I	-
-lumi ja jäärakennukset	L	L
-tuulivoimala, napakorkeus 6-10 m	T	I
-tuulivoimala, napakorkeus yli 10 m	ei	L
- varastointisäiliö, yli 20 m ³	T	T
- hiihtohissi	T	T
- muistomerkki	T	I
- suurehko antenni, lautasantenni, halkaisija 2,0 m	T	-
-suurehko valaisinpylväs tai vastaava (esim. mainostorni, valosaastetta aiheuttava valaisin)	T	I

5) Vesirajalaitte (rakentaminen)

- suurehko avolaituri, yli 5 paikkaa tai > 15 m	T	T
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	T	T

6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)

- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	T	I
-maa-aineslain päätyttyä alueelle jäävän varastokasan pitämiseen on haettava toimenpidelupa	T	T
-Rakennettujen rakennuspaikkojen pysäköintipaikkojen lisärakentaminen	T	-

7) Julkisivutoimenpide

- rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen, parvekelasitukset	T	T
- kattomuodon muuttaminen	T	T
-ullakottomien vesikattojen lisälämmöneristäminen (rakenteiden oikeellisuus)	T	T
-ullakollisten pari – ja rivitalojen yläpohjien lisälämmöneristäminen (mm. palokatkot)	T	T
- katteen värityksen olennainen muuttaminen	I	-
- ulkoverhouksen värityksen olennainen muuttaminen	I	-
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	I	-
- ikkunajaon olennainen muuttaminen	I	-
-aurinkopaneelit vesikatolle lähes vesikaton kaltevuuteen asennettavat	-	-
-muut aurinkokeräimet	T	I

8) Mainostoimenpide	K	H
- muun kuin maantielaisissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	T	T
-liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet, mainokset on sijoitettava lasin sisäpintaan	T	-

9) Aitaaminen (rakentaminen)		
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri, korkeus pienempi kuin 1200 mm	I	-
-em. aita, korkeus yli 1200 mm	T	T

10) Kaupunkikuvajärjestely		
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	I	I

Edellä mainittuja vähäisemmät toimenpiteet eivät vaadi lupa- eikä ilmoitusmenettelyä. Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava siten, että ne eivät haittaa pelastusajoneuvojen liikkumista (pelastustie).

Yleiskaava-alueilla sovelletaan haja-asutusta koskevia määräyksiä, ellei yleiskaavasta muuta johdu.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa. Edellä mainittu rakentaminen on mahdollista vain, jos kiinteistöllä on rakennuspaikka.

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta, laadusta ja sijainnista.

Ilmoitusmenettelyn yhteydessä on selvitettävä naapurin kannanotto milloin siihen on perusteita.

Toimenpideilmoituksen käsittelyaika koskee vain rakennusjärjestyksen ja kaavan mukaisia ilmoituksia.

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

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom.). Ilmoitus katsotaan jätetyksi sen jälkeen, kun kaikki tarvittavat asiapaperit on jätetty.

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole saatettu loppuun **kolmen (3)** vuoden kuluessa.

3. RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 SIIJOITTUMINEN

Asemakaava-alueella rakennuksen etäisyys naapurin rajasta on oltava vähintään 4 metriä kuitenkin vähintään puolet rakennuksen rajanpuoleisesta korkeudesta ellei asemakaavasta muuta johdu. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin sallia, että rakennus rakennetaan lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni, jos naapuri antaa kirjallisen suostumuksen (MRA 57.3 §) ellei muut rakentamista koskevat säännökset sitä estä (mm. palomääräykset).

3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Maisema ja luonnonympäristö

Rakennusten, rakennelmien ja laitteiden sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennusten korkeusasema maastoon nähden on suunniteltava siten, että rakennukset sopeutuvat mahdollisimman hyvin maastoon.

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan 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.

Rakennettaessa avoimeen maastoon 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.

Rakennusten soveltuvuudesta maisemaan on kiinnitettävä erityistä huomioita seuraavissa valtakunnallisesti arvokkailta maisema-alueilla ja rakennetuissa kulttuuriympäristöissä:

- Määttälänvaaran maisema-alue / kulttuuriympäristö
- Vuotungin maisema-alue / kulttuuriympäristö
- Oulankajoen ja Kitkajoen koskimaisemat
- Rukan - Valtavaaran matkailu- ja erämaaisemat
- Virkkulan maisema-alue / kulttuuriympäristö

Meluhaittoja

Meluhaittojen torjumiseksi asuinrakennuksen etäisyyden tulee olla valta- ja maanteiden keskilinjasta sellainen, ettei melu häiritse rakennuksen käyttäjiä.

Piha-alueilla melun A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päivällä 55 dBA ja yöllä 50 dBA (uusien alueiden osalta kuitenkin 45 dBA) ja loma-asuntojen osalta enintään 45 dBA ja yöllä 40 dBA.

Oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennettaessa arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella tulee noudattaa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa annettuja suojelumääräyksiä ja rakentamistapaohjeita.

Muinaisjäännökset

Kiinteät muinaisjäännökset ovat maaperässä säilyneitä rakenteita ja jälkiä ihmisen muinaisesta toiminnasta. Muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolaisissa (295/1963). Lain mukaan muinaisjäännöksen kaivaminen peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla annettua lupaa. Tästä syystä kaikissa rakennushankkeissa tulee selvittää tunnetaanko hankealueelta muinaisjäännöksiä.

Muinaisjäännöstä tai muinaisjäännosaluetta koskevat suunnitelmat tulee toimittaa hyvissä ajoin lausuttavaksi museoviranomaiselle (maakuntamuseo tai Museovirasto). Kiinteän muinaisjäännöksen ja sen suoja-alueen määrittelee museoviranomainen.

Laki suojelee muinaisjäännökset suoraan ilman erikseen tehtävää päätöstä. Jos jossain havaitaan merkkejä muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta maakuntamuseoon tai Museovirastoon. Muinaisjäännöksiä koskevat periaatteet tulee ottaa huomioon myös silloin, kun rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Ajantasaisin tieto kiinteistä muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännosrekisteristä.

3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Ympäristön hoito

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

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

Rakennuksen julkisivuun kuulumattomat piirroksot ja kirjoitukset tulee poistaa niin pian kuin se on mahdollista.

Tiiviisti rakennetuilla kaava-alueilla saattavat istutetut yksittäiset puut tai puuryhmät alkaa täyteen kokoon kasvettuaan varjostaa naapurirakennuksia tai niiden pihoja haittaavasti. Näissä tapauksissa, missä naapurit eivät pysty ratkaisemaan varjostavien puiden poistamisesta yhteisymmärryksessä, niin asia tulee ratkaista naapurisuhteista annetun lain kautta (8 §).

Muissa tapauksissa ennen puiden kaatamista tulee asia selvittää rakennustarkastajan kanssa.

Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa maaperästä käytöstä poistamisen yhteydessä. Rakennusvalvontaviranomainen voi yksittäistapauksissa myöntää toimenpideluvan säiliön poistamismääräyksestä maaperästä, mikäli säiliönpoistaminen on teknisesti vaikeaa tai siitä voi aiheutua ilmeistä vahinkoa rakennuksen vakavuudelle tai muulle omaisuudelle.

Ympäristön valvonta

Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon jatkuvaa valvontaa ja pitämällä katselmuksia päättämisen ajankohtina. Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja haltijoille yhdyskuntatekniikan lupa- ja valvontajaoston päättämällä tavalla

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 muiden alueiden maankäytölle.

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

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

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

Pääsääntöisesti aidan enimmäiskorkeus ei saa ylittää 1200 mm; poikkeuksen muodostaa naapurusten väliin rakennettavat suhteellisen lyhyet näkösuoja-aidat.

Mikäli aita on korkeampi, niin asia ratkaistaan toimenpideluvalla.

3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA

Rakennuspaikan kuivana pito

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä siten, että niitä ei saa johtaa jalkakäytävälle, naapuri kiinteistölle tai yleiselle katu-/tiealueelle. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa myöskään jätevesiviemäriin eikä naapurin maalle. MRL 13 a , 103 a § (1.9.2014)

Pihamaan korkeusasema

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.

Tontin liikennejärjestelyt

Tontin tai rakennuspaikan ajoneuvoliikenne (pelastuslaitos ja jätehuolto) on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy kolmikerroksisten tai korkeampien rakennusten viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Tontin sisäänkäynnin yhteyteen on sijoitettava kilpi, josta ilmenee pelastustien sijainti.

Tämän lisäksi rakennuksen porrashuoneeseen on kiinnitettävä pelastustietä osoittava piirros.

Tontin pelastustiet sekä hälytysajoneuvoja varten tarkoitettut kulkuyhteydet on säilytettävä kulkukelpoisina.

Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 6,0 metriä ja korkeus vähintään 4,5 m, teollisuustontin tonttiliittymä voi olla perustellusta syystä leveämpikin. Tieliihtymärummun vähimmäishalkaisijan ratkaisee rakennusvalvontaviranomainen.

Tieliittymän sijainti tontille tulee suunnitella niin, ettei valaisinylväitä tai muita yhdyskuntaa palvelevia laitteita jouduta liittymän takia siirtämään tai poistamaan. Siirrosta aiheutuneet kustannukset suorittaa pääsääntöisesti tontin omistaja tai haltija. Tonttiliittymien kohdalla on kadun- tai kevyenliikenteen reunuskivet madallettava.

Tontin liikennejärjestelyt ja pelastustien vaatimukset:

Yli kaksikerroksissa rakennuksissa Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen nostolava-auton vaatima kulkureitti on merkittävä asemapiirroksen. Asemapiirroksen on merkittävä myös kääntösäde, ajouran leveys sekä maaperän vahvistaminen. Pelastustie on merkittävä myös liikennemerkillä pelastusviranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti.

Yksityistiet

Palo- ja pelastustoimen kannalta puomein tai muiden esteiden asentamisessa tielle on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- puomit tai muut liikennettä estävät laitteet on merkittävä keltamustin merkinnöin ja varoituskolmioin. Liikennettä estävän laitteen korkeus tulee olla 1200 mm tien pinnasta.
- liikennettä estävään laitteeseen on kiinnitettävä säätä kestävä tiedote, josta selviää puhelinnumero, josta avain on saatavissa tai koodin jolla saadaan este avattua.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

Lumen varastointi

Lumen varastointi pihamaalle on toteutettava siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille eikä yleisen alueen käytölle. Lunta ei saa siirtää katu- tai tiealueelle, eikä liikenteen näkemäalueelle.

Rakennuspaikan viimeistely

Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot mahdollisuuksien mukaan säilyvät. Tarvittaessa on pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

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

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

3.6 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN

Pääsisäänkäynnin askelma saa ulottua 50 cm katualueen tai muun yleisen alueen puolelle. Ikkunan aurinkosuojuksen tai vastaavan etäisyyden maan pinnasta katu- tai muulla yleisellä alueella tulee olla vähintään 3,5 metriä ja vähintään 0,5 metriä moottoriajoneuvoliikenteelle varatusta tilasta.

3.7 OSOITEMERKINTÄ

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

Osoitenumero on kiinnitettävä virallisen osoitejärjestelmän mukaiseen paikkaan.

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava, pois lukien kiinteistöt, joissa ei ole sähköjä.

Katujen- ja teiden nimikyltit ja osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

Majoituskäytössä olevassa huoneistossa on oltava rakennuksen osoite nähtävänä myös rakennuksen sisäpuolella.

Numerokilven korkeus tulee olla 150 mm ja numerojen korkeus 100 mm. Kilpi tulee asettaa 1,5 m korkeudelle maanpinnasta painekyllästettyyn tolppaan tai sinkittyyn putkeen. Numerojen värin tulee olla musta valkoisella pohjalla.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 RAKENNUSPAIKKA

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä on rakennuspaikan pinta-alan oltava liitekartoissa osoitetuilla alueilla vähintään seuraavat:

- liitekartassa nro 1 osoitetuilla alueilla noudatetaan kunnanvaltuuston 18.12.1989 hyväksymiä Kirkonkylän osayleiskaava-alueen pinta-alamääräyksiä poisluettuna vinoviivoituksella merkityt alueet, joissa rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2500 m². Niillä alueilla, joilla ei osayleiskaavassa ole pinta-ala määräyksiä eikä alue ole asemakaavassa, on rakennuspaikan pinta-alan oltava vähintään 5000 m².
- liitekartassa nro 2 osoitetuilla alueilla noudatetaan kunnanvaltuuston hyväksymiä Rukan osayleiskaavan pinta-alamääräyksiä.
- liitekartassa nro 3 osoitetuilla alueilla on rakennuspaikan pinta-alan oltava vähintään 5000 m².
- liitekartassa nro 4 osoitetulla alueilla on rakennuspaikan pinta-alan oltava vähintään 5000 m².

Osayleiskaavoja täydentävien, kaupungin hyväksymien maankäyttösuunnitelmien alueilla noudatetaan suunnitelman mukaisia rakennuspaikkojen pinta-aloja.

Viemäröidyllä alueilla rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2500 m². Ellei osayleiskaavoista muuta johdu, rakennuspaikkojen koko määräytyy Kuusamon yleiskaavan mukaisesti.

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

4.2 RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy yleiskaavan mukaisesti.

5. RAKENNUKSEN KERROSALAN LASKEMINEN

Kerrosalan laskemisessa noudatetaan ympäristöministeriön ohjetta.

Parvelle johtava porras:

Jos parvella on kerrosalaan laskettavaa alaa vähintään 7,0 m² niin portaan tulee täyttää rakentamismääräyskokoelman vaatimukset (Suomen RakMK F2, YM) luukuun ottamatta leveyttä. Muutoin voidaan hyväksyä ns. tikasporras.

Kellaritilat:

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei saa sijoittaa kellariin, ellei kaavassa ole osoitettu siihen rakennusoikeutta. Tiloihin sallitaan enintään 600 mm korkuisia ikkunoita.

6. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään **40** metriä.

Saareen rakennettaessa on sen pinta-alan oltava vähintään 5000 m².

Rantasaunan määritelmä: Saunan ja pesutilojen oltava vähintään 1/3 rakennuksen kerrosalasta. Saunarakennuksessa ei saa olla parvea.

6.1 RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

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

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Asemakaava-alueilla noudatetaan mitä MRL 128 §:ssä on säädetty, mikäli kaavasta ei muuta johdu.

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

Rakennuksen etäisyys puustovyöhykkeen muodostamasta rantaviivasta tulee olla seuraava:

- rakennus jonka kerrosala on enintään 80 kem², vähintään 30 m
- rakennus jonka kerrosala on 80 -100 kem², vähintään 40 m
- rakennus jonka kerrosala on yli 100 kem², vähintään 50 m
- rantasauna, kerrosala/kokonaisala 30 kem², etäisyys rannan puustorajasta vähintään 15 m. Saunan avokuisti 15 m² saadaan lasittaa nk. liukulaseilla. Lasituksesta avattavissa 30 %. Rantasaunan käyttöala yhteensä 45m².
- Ns.pieni rantasauna, 15 kem² + 10 m² katettu terassi, etäisyys rannan puustorajasta vähintään 10 m.
- talousrakennukset, joiden kerrosala enintään 15 kem² (grillikota, huvimaja ja kesäkeittiö, verkkovaja / puuvaja), joiden rakennusala enintään 20 m², on sijoitettava vähintään 15 m etäisyydelle puustovyöhykkeen mukaisesta rantaviivasta.

Käyttöala = kerrostasoala (bruttoala) + katetut terassit, kannet ja parvekkeet.

Rakennetuilla rakennuspaikoilla voidaan soveltaa edellä mainittuja pienempiä etäisyysvaatimuksia, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Rakennelmat ja laitteet, jotka eivät tarvitse lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on sijoitettava kuitenkin vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta pois lukien enintään 10 m² suuruinen perinteinen laavu, joka saadaan sijoittaa 10 m etäisyydelle puustovyöhykkeen muodostamasta rantaviivasta. Rantaviivaan rajoittuvaa avonaista aluetta, jolla ei ole riittävää puuston muodostamaa maisemasuojaa, ei lasketa em. etäisyyksiin.

Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee jokialueilla olla vähintään 1 metriä ja järviolueilla vähintään 0,7 metriä ylintä havaittua tulvaveden rajaa korkeammalla.

Kuusinkijokivarressa (Myllykosken voimalaitoksen alapuoli) on yli 20 kem² suuruisen rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta oltava 60 metriä ja alle 20 kem² (+ katosta < 30 %) suuruisen talousrakennuksen 40 metriä (Liitekartta 5).

Kitkajokivarressa (karttaliitteessä nro 6 rajatulla alueella) on yli 20 kem² suuruisen rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta 60 metriä ja alle 20 kem² (+ katosta < 30 %) suuruisen talousrakennuksen 40 metriä. Muualla Kitkajokivarressa rakennusten etäisyys tulee olla 40 metriä (Liitekartta 6). Edellä mainittuja etäisyysvaatimuksia sovelletaan myös rakennelmissa.

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

7.1 TALOUSVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Rakennusta varten tulee sen käyttötarkoitus huomioon ottaen olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa vesihuoltolakia ja kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä asianmukaiset suunnitelmat vedenhankinnan ja jätevesihuollon teknisestä toteutuksesta.

7.2 JÄTEVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

7.2.1 Yleistä

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

Asemakaava- ja osayleiskaava-alueilla noudatetaan jätevesihuoltoa koskevia kaavamääräyksiä. Mikäli kaavamääräyksiä noudatettaessa ei ympäristönsuojelulain edellyttämä puhdistusvaatimus täyty, tulee rakennusluvassa antaa sellaiset määräykset, että kulloinkin voimassa oleva ympäristönsuojelulain mukainen puhdistusvaatimus täyttyy.

Rakentaminen on toteutettava siten, että rakennus on myöhemminkin liitettävissä vesihuoltolaitoksen verkostoihin, muihin yhteisiin viemärintijärjestelmiin tai kiinteistökohtaisiin muihin järjestelmiin.

Kaupunginvaltuuston hyväksymälle vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle rakennettava, jätevesiä tuottava kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen viemäriin. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää hakemuksesta kiinteistölle vapautuksen liittymisestä vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Vapautusperusteista on säädetty vesihuoltolaissa.

Kun wc-jätevettä tuottavaa rakennusta ei liitetä vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon, on rakennuksen viemärinti toteutettava kaksi putkijärjestelmänä (wc:n vedet ja muut jätevedet omina putkistoina rakennuksen ulkopuolelle). Vanhoissa rakennuksissa, joissa vesikäymälä on rakennettu yksiputkijärjestelmänä, voidaan se hyväksyä jatkossakin, edellytyksellä että uusittu järjestelmä täyttää voimassa olevan lainsäädännön vaatimukset ja ettei rakennuksen laajuus tai käyttötarkoitus muutu oleellisesti.

Jäteveden käsittelyyn liittyvät laitteet tulee sijoittaa siten, että ne voidaan tyhjentää ja huoltaa kaikkina vuodenaikoina.

7.2.2. Jätevesien käsittely vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen viemäriverkoston ulkopuolella

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen viemäriverkoston ulkopuolella jätevesien käsittely on toteutettava siten, että kulloinkin voimassa olevan ympäristönsuojelulain, sen nojalla annettujen asetusten sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset toteutuvat. Jätevesien imeytyspaikan tai paikan, jossa käsitelty jätevesi johdetaan maastoon, tulee sijaita maalajista riippuen vähintään 30 – 50 metrin etäisyydellä talousvesikaivosta ja 10 metrin etäisyydellä naapurin rajasta. Etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään sama kuin rakennuksen etäisyys tai jos johdetaan puhdistettuja wc-jätevesiä, vähintään 40 metriä.

Ns. kantovedellä varustettujen rakennusten osalta hyväksytään imeytys 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta, ellei siitä ennalta arvioiden tule olemaan haittaa naapurille.

Umpisäiliötä voidaan käyttää jätevesijärjestelmänä tapauksissa, joissa jätevesien käsittely rakennuspaikalla ei ole mahdollista tai jätevesien määrä on niin vähäinen, että maapuhdistamon, maasuodattimen tai pienpuhdistamon toiminnalle ei ole edellytyksiä. Umpisäiliön käyttö edellyttää aina, että umpisäiliön tyhjentämisestä on liitetty huoltosoumus tai -sopimus lupahakemukseen. Säiliön koko on oltava vähintään 5m³ ja se on varustettava täyttymishälyttimellä, myös mekaaninen täyttymishälytin voidaan hyväksyä.

Mikäli wc-jätevedet kerätään umpisäiliöön, suositellaan vähän vettä käytävää wc:tä tai alipaineviemärintä.

Jätevesijärjestelmän liete ja umpisäiliöiden jätteet tulee kuljettaa asianmukaiset luvat omaavalle vastaanotto paikalle. Umpisäiliön tyhjennyksistä ja jätevesijärjestelmän lietteenpoistosta on pidettävä kirjaa.

Lomarakennuksissa käymäläratkaisuna tulee käyttää ensisijaisesti kuivakäymälää tai kompostikäymälää. Lomarakennuksessa syntyvät wc-jätevedet on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön.

Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä alusastialla. Kuivakäymälä on sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta, kuitenkin siten, ettei kuivakäymälästä saa aiheutua haittaa naapurille.

7.2.3. Jätevesihuollon järjestäminen pohjavesialueilla

Pohjavesialueelle ei saa johtaa ja imeyttää puhdistettujakaan wc-jätevesiä.

Wc- ja muiden jätevesien johtaminen umpisäiliöön on sallittua, kohdassa 7.2.2. annettuja määräyksiä noudattaen.

Käsiteltyjä harmaita jätevesiä, jotka eivät sisällä ulostetta tai virtsaa, saa johtaa ja imeyttää pohjavesialueelle, ei kuitenkaan vedenottamojen lähisuojavyöhykkeelle.

8. JÄTEHUOLTO

Jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

Rakennuksen suunnittelussa on huomioitava jätehuollon vaatimat tilat.

Mikäli jätesäiliö on erillään muusta rakennusmassasta kaava-alueella, on se aidattava. Jätetilan sijaitessa muussa kuin omakotitalorakennuksessa, on se osastoitava omaksi palotekniseksi osastoksi rakenteeltaan niin tiiviiksi, että ulkopuolisen vahingonteon mahdollisuus estyy.

9. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten korjaus-, muutos- tai laajennussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto (Maakuntamuseo).

Pääpiirustukset on jo luonnosvaiheessa esitettävä rakennustarkastajalle (ennakkotarkastus).

10. KAUPUNGIN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN

Kyläryhmiin tuleva uudisrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan rakennuskantaan niin värityksen, muodon kuin kattokaltevuuden osalta. Pihapiirien jäsentymiseksi tulee niiden muodostua rakennuspaikalla useammasta rakennuksesta.

Aikaisemmin rakennetut kyläyhteisöön sopimattomat asuinrakennusten laajennukset tulee muuttaa muun rakentamisen yhteydessä paremmin sopiviksi tai ne tulisi poistaa.

11. RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA

11.1 RAKENTAMINEN POHJAVESIALUEILLA

Tärkeillä ja muilla vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muiden pohjavettä vaarantavien aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa katoksellisella suoja-altaalla. Em. pohjavesialueilla ei sallita sellaista uutta teollista tai muuta siihen verrattavaa toimintaa, joka valmistaa, varastoi tai käyttää toiminnassaan pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita.

11.2 PILAANTUNEIDEN MAA-ALUEIDEN HUOMIOINTI RAKENTAMISESSA

Rakentamisessa on huomioitava rakennuspaikan pilaantuneet maa-alueet ja maaperän haitalliset aineet. Pilaantuneiden maa-alueiden käsittelyn ja lupa-asiat ratkaisee valtiorhallinnon ympäristönsuojeluviranomainen. Rakennusluvan hakijan on selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuminen ja liitettävä tarvittaessa siitä selvitys rakennuslupa-asiakirjoihin. Selvityksen yhteysviranomaisina toimivat kaupungin- ja valtiorhallinnon ympäristönsuojeluviranomaiset.

11.3 MAAPERÄN MAHDOLLISEN RADONIN HUOMIOINTI

Kuusamon kaupungin alueella asuntojen ja työpaikkojen maanvaraisia alapohjia rakennettaessa suositellaan rakennettavaksi radonin imuputkistovaraus rakentamisen yhteydessä. Alapohjarakenne on aina suunniteltava ja rakennettava rakenteellisilta liittymiltään mahdollisimman tiiviiksi mahdollista maaperän radonin asuin- ja työtiloihin johtumista vastaan.

12. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET MIKÄLI KAAVASTA EI MUUTA JOHDU

12.1 RAKENNUSOIKEUS

- Asuntokerrostaloa (AK) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 %. Liikerakennusta (AL) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 40 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Omakotitalorakennusta tai muuta enintään kahden huoneiston taloa (AO) tai maatilatalousrakennusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.
Omakotitalorakennusta tai muuta enintään kahden huoneiston taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea.
- Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Teollisuus- tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 % ja kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyvä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi (2) asuntoa ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa.
- Käsiteollisuusrakennuksen (TK) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsiteollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.
- Asuinrakennuksen (AO) rakennuspaikalle sallitaan enintään 2-asuntoinen rakennus. Yksiasuntoisen päärakennuksen kanssa selkeästi samaan pihapiiriin sallitaan pieni erillinen asuinrakennus (nk. mummonmökki) kerrosala enintään 60 kem². Rakennuspaikkaa ei saa lohkoa kahdeksi rakennuspaikaksi.

12.2. RAKENTAMINEN ULLAKOLLE JA KELLARIIN

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 ovat mahdollista.

12.3. VARASTOINTI ASUINRAKENNUKSEN TONTILLA/RAKENNUSPAIKALLA

Asuinrakennuksen tonttia/rakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin, eikä autojen, veneiden, koneiden, laitteiden, muiden vastaavien tavaroiden tai polttopuiden ympäristöä rumentavaan tai häiriötä aiheuttavaan ulkosäilytykseen.

12.4. LOMA-ASUNNON MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

Loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi voidaan toteuttaa Kuusamon strategisen yleiskaavan linjausten mukaisesti (KV 13.12.2016 §81). Hankkeet luvitetaan tapauskohtaisesti. Lomarakennusten muuttamista pysyviksi asunnoiksi suositaan alueilla, joilla on olemassa olevaa pysyvää asumista. Lisäksi huomioidaan mm. rakennuspaikan sijainti, kunnallistekniikka, palvelut yms.

13. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

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

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön.

Luvan yhteydessä luvan myöntäjä voi vaatia rakentajalta selvitystä työmaa-aikaisesta liikennöinnistä, pysäköintialueista, varastointialueista, jätehuollosta, turvallisuuteen liittyvistä suojaustoimenpiteistä, meluasioista ja muita mahdollisia selvityksiä.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä eikä kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, että vaarallisia ja haitallisia aineita joudu maaperään. Toimenpiteet, jotka aiheuttavat vaurioita kaduille tai muille yleisille alueille on korjattava vastaavaan tasoon kuin ne ovat olleet ennen toimenpidettä.

14. RAKENNUKSEN ELINKAARI

14.1 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 kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

14.2 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.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

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

Suunnitelmasta on tarvittaessa hankittava kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.

Purkulupahakemuksen yhteydessä on esitettävä tontin käyttösuunnitelma.

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

15. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

15.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Hallintosäännön 21 §:n 5. kappaleen 2. kohdan mukaan poikkeamistoimivalta kuuluu tulevaisuuslautakunnalle.

Tulevaisuuslautakunta tai määräämänsä viranhaltija päättää poikkeamisesta rakennuspaikan vähimmäiskoosta, rakentamisen määrästä tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä eikä vaikeuta kaavoittamista.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta voi muilta osin poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä eikä vaikeuta kaavoitusta.

Rakennustarkastaja voi myöntää vähäisen poikkeamisen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä (MRL 175 §).

15.2 VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston joulukuun 11 päivänä 2017 hyväksytty rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestys tulee voimaan kaupunginvaltuuston hyväksymisen jälkeen xx.xx.2022

KUUSAMON KAUPUNKI

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUSIMISEN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

Vireille tulo

Rakennusjärjestyksen vireille tuloa koskeva kuulutus julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla ja paikallislehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei erikseen tehdä, koska kyseessä on vain yhden alakohdan korjaaminen hallintosäännön muutoksen vuoksi.

Luonnosvaihe

Koska kyseessä yhden alakohdan korjaus hallintosäännön muutoksen vuoksi, luonnosvaihetta ei erikseen toteuteta.

Ehdotusvaihe

Tehdään lopullinen ehdotus rakennusjärjestykseksi ja asetetaan se julkisesti nähtäville 14 päiväksi. Osalliset voivat esittää rakennusjärjestysehdotuksesta mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen Yhdyskuntatekniikan lautakunnalle.

Rakennusjärjestysehdotus on nähtävillä Kuusamon kaupungintalolla ja kaupungin internet sivuilla. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla ja paikallisessa lehdessä.

Hyväksyminen

Uudistetun rakennusjärjestyksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

Aikataulu

Rakennusjärjestyksen tavoitteellinen aikataulu:

- | | | |
|---|---|------------|
| - | rakennusjärjestyksen uusiminen vireille | 9/2022 |
| - | rakennusjärjestysehdotus nähtäville | 10/2022 |
| - | rakennusjärjestyksen hyväksyminen | 11-12/2022 |

Suunnittelun etenemistä voi seurata Kuusamon kaupungin kotisivuilla osoitteesta:

<http://www.kuusamo.fi>

Yhteystiedot:

Rakennustarkastaja
Hannu Poussu
puh 040 860 8754
hannu.poussu@kuusamo.fi

KUUSAMON KAUPUNKI

**Rakennusjärjestyksen uusiminen,
mielipiteen esittäminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 ja 63 §:ien mukaisesti ilmoitetaan, että Kuusamon kaupunki on käynnistänyt rakennusjärjestyksen uusimisen.

Rakennusjärjestyksen uudistamisesta on laadittu MRL:n 63 §:n 1. momentissa tarkoitettu luonnos uudeksi rakennusjärjestykseksi. Rakennusjärjestyksen luonnos on pidetty MRA:en 30 §:ssä mainitussa tarkoituksessa yleisesti nähtävänä 12.9.2022- 26.9.2022 Kuusamon Kaupungintalon ilmoitustaululla osoitteessa Keskuskuja 6, 93600 Kuusamo sekä Kuusamon kaupungin internet sivuilla www.kuusamo.fi.

Rakennusjärjestyksen ehdotus on pidetty nähtävillä ja kuultavana 10.10.2022 -24.10.2022. Ehdotuksesta ei ole jätetty huomautuksia.

Lisätietoja asiasta saa Kuusamon kaupungin rakennustarkastajalta Hannu Poussulta puh 040 8608754 hannu.poussu@kuusamo.fi

Kuusamossa 23.11.2022
Kuusamon yhdyskuntatekniikan lautakunta

Jakelu Ilmoitustaulu
Internet www.kuusamo.fi

Tiedoksi