

LOVIISAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Sisältö

JOHDANTO	2
1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET	2
Soveltamisala	2
Rakennusvalvontaviranomainen	3
Tavoitteet	3
Rakentamistapaohjeet	3
2. LUPAJÄRJESTELMÄT	3
Rakennuslupa	3
Talousrakennuksen luvanvaraisuus	3
Toimenpidelupa	4
Rakennuksen purkamislupa	5
Maisematyölupa	5
3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON	5
OTTAMINEN	5
Sijoittuminen	5
Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	6
Rakennetun ympäristön hoito	7
Aitaaminen	7
Piha-alue	7
Tontin rajan ylittäminen	8
Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit ja ikkunamainokset	9
Osoitemerkintä	9
4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	10
Rakennuspaikka	10
Rakentamisen määrä	10
5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA	11
Lomarakennus ranta-alueella	12
Asuinrakennus ranta-alueella	12
6. SUUNNITTELUTARVEALUE	12
7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN	12
8. RAKENTAMINEN POHJAVESIALUEILLA	12
9. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN	13
JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA	13
Pilaantuneet maa-alueet	13
Melualueet	13

Radonhaitta	13
10. JÄTEHUOLTO	13
11. ASEMAKAAVOJA JA YLEISKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET	13
12. RAKENNUSTYÖN AIKAISET MÄÄRÄYKSET	14
Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen	14
Kaduilla ja muilla yleisillä alueilla tehtävät työt	14
Työmaan hoitaminen ja jätehuolto	14
13. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, POIKKEAMINEN	14
14. VOIMAANTULO	14

JOHDANTO

Kuntien ja kaupunkien maankäyttöä ja rakentamista ohjaavat ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 14. §:n mukaan jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta (MRA) täydentäviä, sitovia määräyksiä.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä.

Rakennusjärjestyksen keskeinen ohjaustavoite on kunnan eri alueiden omaleimaisuuden säilyttäminen ja rakentamisen ohjaaminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

Soveltamisala

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

Rakennusvalvontaviranomainen

Loviisan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on rakennus- ja ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun vastuualue. Päätösvallan siirtämisestä viranhaltijoille päättää rakennus- ja ympäristölautakunta sen mukaisesti, mitä asiasta on säädetty kuntalaissa.

Tavoitteet

Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen erityisiä tavoitteita ovat paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti omaleimaisten ja arvokkaiden kylä-, kulttuuri- ja maisemakokonaisuuksien säilyttäminen sekä rantojen maisema-arvojen säilyttäminen. Rakennusjärjestyksen avulla pyritään ohjaamaan hajakenttämistä niin, että laajat koskemattomat metsäalueet eivät pirstoutuisi. Lisäksi pyritään luomaan edellytykset Loviisan vanhankaupungin katukuvan luonteen säilymiselle ja sovittamaan uudet rakennukset/rakennelmat maisemallisesti ja toiminnallisesti järkevällä tavalla vanhaan jo rakennettuun ympäristöön.

Rakentamistapaohjeet

Rakennus- ja ympäristölautakunta voi tarvittaessa antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita rakentamisen ohjaamiseksi ja kaavoituksen toteuttamisen helpottamiseksi. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävästä rakentamisesta.

Rakentamistapaohjeita voidaan laatia myös asemakaavoituksen ja yleiskaavoituksen yhteydessä, jolloin ohjeet hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa (MRL 125. §). Rakennuslupa tarvitaan myös seuraaviin rakennustoimenpiteisiin:

- rakennuksen laajentamiseen ja sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen (esim. ullakkotilojen ottaminen asuinkäyttöön, autokatoksen muuttaminen autotalliksi)
- uudestaan rakentamiseen verrattavaan korjaamiseen
- rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutokseen (esim. autotallin muuttamiseen asuintiloiksi)
- huoneistojärjestelyyn, jossa huoneistojen lukumäärä muutetaan
- rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin (esim. WC:n, pesuhuoneen, löylyhuoneen ja savupiipun rakentamiseen sekä kantavien rakenteiden muuttamiseen)
- asunto- ja kiinteistöyhtiöiden vesi- ja viemärijohtojen uusimiseen, ilmanvaihtojärjestelmien uusimiseen ja huoneistokohtaisen saunan rakentamiseen.

Talousrakennuksen luvanvaraisuus

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuslupaa ei tarvita jo olemassa olevaan asuin- tai lomarakennukseen kuuluvan, rakennusaltaan enintään 12 m²:n tulisijattoman, puuverhoillun, yksikerroksisen enintään 3,5 metrin korkuisen talousrakennuksen rakentamiseen (mm. vaja, liiteri, kasvihuone). Rakennuspaikalla saa olla kerrallaan vain yksi tämän määräyksen nojalla rakennettu talousrakennus. Lupaa ei myöskään tarvita enintään 6 m²:n kuivakäymälärakennuksen

rakentamiseen. Talousrakennuksen ja kuivakäymälän sijoittamisessa ja sopeuttamisessa rakennettuun ympäristöön ja maisemaan tulee noudattaa tämän rakennusjärjestyksen luvuissa 3 ja 5 annettuja määräyksiä ja siitä ei saa aiheutua naapurille tarpeetonta haittaa (MRL 135. § 6. kohta).

Rakennustarkastaja voi määrätä, että rakennukselle on haettava rakennuslupa, mikäli se yleisen edun, paloturvallisuuden tai naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129. §).

Toimenpidelupa

Toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun muuttamiseen. (MRL 126. § ja MRA 62. §).

Rakennelmia ja laitteita ovat esimerkiksi seuraavat: katos, pergola, terassi, esiintymislava, urheilupaikka, kokoontumisalue, katsomo, yleisöteltta, asuntovaunun tai -laivan pitäminen paikallaan, masto, puistomuuntamo, kaapelijakokaappi, varastointisäiliö, hiihtohissi, muistomerkki, suurehko antenni, kiinteistökohtainen tuulivoimala, laiturit, muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, säilytys- ja varastointialue, aita, reunusmuuri, jätevesijärjestelmän uusiminen ja lämpökaivo.

Toimenpidelupaa ei tarvita:

A. Koko kunnan alueella

- enintään yhden (1) viikon paikallaan pidettäväksi tarkoitetun, kooltaan enintään 100 m²:n, yksikerroksisen yleisöteltan, katsomon tai esiintymislavan rakentamiseen
- enintään kaksi metriä halkaisijaltaan oleva lautasantennin asentamiseen
- meren tai järven rantaan rajoittuvan rakennuspaikan yhteyteen rakennettavalle enintään kymmenen metriä pitkälle tai kooltaan enintään 30 m² laiturille
- joen rantaan rajoittuvan rakennuspaikan yhteyteen rakennettavalle enintään viisi metriä pitkälle laiturille
- ilmalämpöpumpun tai vastaavan laitteen asentamiseen rakennuksen ulkoseinälle, mikäli se sijoitetaan niin, ettei se näy katu- tai muulle yleiselle alueelle
- rakennuspaikkojen välisen enintään 120 cm korkean aidan rakentamiseen, kun aita sijoitetaan kokonaan omalle tontille niin, että aidan kunnossapito voidaan suorittaa oman tontin puolelta (kadun tai tien puoleiselle tontinrajalle rakennettava aita edellyttää aina toimenpideluvan) ks. lisäksi kohta 3 / Aitaaminen

B. Asemakaava-alueen ulkopuolella

- olevaan asuin- tai lomarakennukseen kuuluvan, rakennusosaltaan enintään 12 m²:n yksikerroksisen enintään 3,5 metrin korkuisen katoksen/katetun rakennelman rakentamiseen (vain 1 kpl/rakennuspaikka)
- rakennukseen liittyvän pienehkön terassin tai avokuistin rakentamiseen (enintään 12 m²)
- mainokset, markiisit, aurinkopaneelit, mikäli ne sijoitetaan niin, etteivät ne näy katu- tai muulle yleiselle alueelle
- maan pinnasta mitattuna alle 15 metrin korkuisen maston, antennin tai vastaavan laitteen rakentamiseen
- ikkunan puitejaon muuttamiseen, mikäli rakennus ei sijoitu yleiskaavassa osoitetulle kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle tai RKY 2009-alueelle (=valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt)
- kaapelijakokaappien asentamiseen.

Rakennelmien ja laitteiden sijoittumisessa ja soveltumisessa rakennettuun ympäristöön ja maisemaan tulee noudattaa tämän rakennusjärjestyksen luvuissa 3 ja 5 annettuja määräyksiä, ja siitä ei saa aiheutua naapurille tarpeetonta haittaa.

Rakennustarkastaja voi määrätä, että edellä luetelluille toimenpiteille on haettava toimenpidelupa, mikäli se yleisen edun tai naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129. §).

Rakennuksen purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa asemakaava-alueella ja alueella, jossa on voimassa MRL 53. §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus) Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista. MRL 127. §.

Maisematyölupa

Maisematyölupa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella, yleiskaava-alueella jos yleiskaavassa niin määrätään ja alueella, jolla on voimassa MRL 53. §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimista varten tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

Sijoittuminen

Rakennuksen ja rakennelmien etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään viisi metriä (MRA 57. § 3. mom.).

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

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

Rakennuksen etäisyyden maantien keskilinjasta tulee olla vähintään 20 metriä ja yksityistien keskilinjasta vähintään 12 metriä.

Asuinrakennus asuntopihoineen tulee sijoittaa niin, etteivät voimassaolevat melun enimmäisarvot ylity.

Rakentamisen sijoittumisesta ranta-alueilla on annettu lisämääräyksiä luvussa 5. Rakennuksen sijoittumisesta löytyy myös määräyksiä Suomen rakentamismääräyskokoelman osissa E1 (rakennusten paloturvallisuus), E4 (autosuojien paloturvallisuus) ja G1 (asuntosuunnittelu).

Rakentamista suunniteltaessa on muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamat kiinteät muinaisjäännökset otettava huomioon. Kohteista saa ajantasaisia tietoja karttaliitteineen Museoviraston verkkosivustolta osoitteessa <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>.

Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakennusten tulee sopeutua ympäröivään maisemakuvaan. Pengerrykset tai muu maanpinnan merkittävä muuttaminen eivät ole sallittuja ilman erityisiä perusteluita. Rakennus tulee suunnitella rakennuspaikan maaston muotoihin sopivaksi. Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä peltoalueille rakentamista tulee välttää. Rakentaminen tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.

Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita sekä maisemasta erottuvia luonnonkauniita niittyjä, puuryhmiä yms.

Rakennuksen tulee korkeusasemaltaan, muodoiltaan, korkeudeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua ympäröivään maisemakuvaan ja olevaan rakennuskantaan. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää ympäröivään maisemaan sopivin istutuksin.

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

Rakennuksissa suoritettavat korjaus-, laajennus- ja muut muutostyöt tulee toteuttaa niin, että olemassa olevan rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.

Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus, joka ottaa riittävästi huomioon myös rakennusperinnön ja kulttuuriympäristön vaalimisen.

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

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäville kulttuuriympäristö- tai maisema-alueilla tulee huomiota kiinnittää rakennusten ja rakennusryhmien maisemassa muodostaman kokonaiskuvan häiriintymättömyyteen, julkisivumateriaalien yhteneväisyyteen, rakennusten koko- ja sijaintihierarkioiden säilymiseen. Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen tulee sopeutua olevaan rakennuskantaan sijoittelultaan, korkeusasemaltaan, kooltaan, muodoiltaan, korkeudeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja -väriykseltään. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Sellaisilla asema- ja rakennuskaava-alueilla, joiden rakentamista eivät ohjaa rakentamistapaohje tai muut asemakaavamääräykset, tulee rakentamisen kortteleittain noudattaa yhtenäistä rakennustapaa sijoittelultaan, korkeusasemaltaan, kooltaan, muodoiltaan, korkeudeltaan, kattokaltevuudeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja -väriykseltään. Rakennuspaikka tulee suunnitella tarkoituksenmukaisesti niin, että vältetään usean erillisen talousrakennuksen sijoittuminen pihapiiriin. Talousrakennusten tulee olla kooltaan ja muodoiltaan alisteisia asuinrakennukseen nähden. Rakennusten tulee muodostaa kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennetun ympäristön hoito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä (MRL 166. § 1. mom.).

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

Varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta (MRL 169. §).

Aitaaminen

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeusasemaltaan ja muodoltaan ja muulta ulkoasultaan sopeutua ympäristöön. Aita on tehtävä, sijoitettava ja kunnossapidettävä siten, ettei se aiheuta haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun puhtaana- ja kunnossapidolle.

Kadun, maantien tai muun yleisen alueen vieressä oleva kiinteä aita on tehtävä perustuksineen tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa sen tontin tai rakennuspaikan haltija, jonka puolella aita sijaitsee. Aita on sijoitettava niin kauas tontin rajasta, että aidan kunnossapito voidaan suorittaa kokonaisuudessaan sen tontin rajojen sisäpuolelta, jonka puolelle aita on sijoitettu, ellei rajanaapurin kanssa ole kirjallisesti muuta sovittu.

Tonttien tai rakennuspaikkojen väliselle rajalle rakennettavan aidan tekemisestä ja kunnossapidosta ovat rakennuspaikkojen haltijat velvolliset sopimaan keskenään. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen (MRA 82. §).

Puista ja pensaista istutettua aitaa ei katsota kiinteäksi aidaksi. Puista ja pensaista tehtävä aita on kuitenkin sijoitettava ja pidettävä kunnossa niin, ettei siitä aiheudu tarpeetonta haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun puhtaana- ja kunnossapidolle.

Aidan rakentamiseen tarvittavasta toimenpideluvasta määrätään kohdassa 2 / toimenpidelupa.

Piha-alue

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Maanpinnan korkeusaseman olennainen muuttaminen vaatii toimenpide- tai maisematyöluvan.

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

Hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa ajoradalle, pyörätielle, jalkakäytävälle eikä katuojaan.

Rakennuspaikalle on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusjärjestelmä. Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet on ensisijaisesti käsiteltävä kokonaan rakennuspaikalla virtaamaa hidastavin ja vesiä imeyttävin rakentein, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat.

Pihan suunnittelussa tulee huomioida, että pihalta aurattava lumi on voitava sijoittaa omalla tontilla niin, että siitä ei ole haittaa rakennuksille, naapureille tai pelastustoiminnalle.

Kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen on johdettava vähintään 3,5 metriä leveä pelastustie. Pelastustie tulee merkitä virallisella liikennemerkillä.

Asuinrakennusten rakentamiseen tarkoitetuilla rakennuspaikoilla saa olla vain yksi enintään 4,5 metrin levyinen ajoneuvoliittymä. Liittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:8. Autosuojan oviseinän tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä tontin kadunpuoleisesta rajasta.

Tarkempia määräyksiä ajoneuvoliittymän rakentamisesta ja sijoittumisesta asemakaava-alueella antaa kaupungin yhdyskuntatekniikan osasto. Yleiselle tielle rakennettavista liittymistä päättää alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Asemakaavassa ja rakennusluvassa kiinteistöä varten määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Pysäköintialueen reunan etäisyyden kerros- ja rivitalojen asuinhuoneiden ikkunoista tulee olla vähintään kahdeksan metriä, mikäli autopaikkoja on neljä tai enemmän.

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tulee omakotitalotontille rakentaa kaksi autopaikkaa ja muille tonteille 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Kiinteistön toteutettaviksi määräytyistä autopaikoista vähintään kymmenen prosenttia on jätettävä nimeämättömiksi ns. vieraspaikoiksi. Yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 paikkaa kohden tulee soveltua liikkumisesteiselle (kerrostalot ja rivitaloyhtiöt). Nämä paikat tulee sijoittaa rakennukseen pääsyn kannalta sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti, ja ne tulee merkitä liikkumisesteisen tunnuksella.

Mopojen ja kevyiden nelipyöräisten pysäköintialueet on osoitettava tontilla, ja niille tulee varata riittävästi tilaa. Polkupyörille on toteutettava riittävä määrä ulkokäyttöön tarkoitettuja telineitä.

Tontin rajan ylittäminen

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, se saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1. Ylitys saa olla 0,3 metriä, jos rakennuksen perustusrakenteet ulottuvat enintään 1,5 metrin syvyyteen maanpinnan alle, ja 1,2 metriä, jos perustusrakenteet ovat syvemmällä kuin 1,5 metriä maanpinnasta.
2. Erkkerien, suojakatosten, räystäiden, parvekkeiden ja muiden vastaavien rakennuksen ilmassa olevien osien ylitys saa olla 1,2 metriä.
3. Julkisen rakennuksen, liikerakennuksen tai vastaavan rakennuksen pääsisäänkäynnin suojakatoksen ylitys saa olla 3,0 metriä.
4. Tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan (kuten väestönsuojan varauloskäynti).

Rakennuksen osat tai rakennelmat eivät kuitenkaan saa häiritä katu- tai muun yleisen alueen käyttöä tai puhtaana- ja kunnossapitoa. Rakennuspaikan rajan ylittävän osan alle on jätävä vapaata korkeutta vähintään 3,0 metriä, markiisien osalta kuitenkin vähintään 2,4 metriä ja vähintään 4,6 metriä ajoradan yläpuolella. Mainoslaite, joka ulkonee seinästä enintään 15 cm, saa olla alempanakin. Rakennuspaikan rajan ylittävät osat on kiinnitettävä varmasti ja niiden kunnosta on pidettävä erityistä huolta.

Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit ja ikkunamainokset

Sijoitettaessa tontille myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- tai ovimarkiisia tai muuta vastaavaa laitetta on noudatettava seuraavaa:

1. Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua enintään 1,2 metriä tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään kolme (3) metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 metriä ajoradan osalla.
2. Laite on kiinnitettävä tukevasti ja niin, että se ei haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä ja turvallisuutta eikä ole häiritsevä.
3. Laitteen muodon, värityksen, rakenteen ja materiaalin on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön.
4. Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Jos ikkuna- tai ovimarkiisi on helposti nostettava, markiisi saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään kaksi (2) metriä. Markiisin alimman kohdan ja maanpinnan välillä on oltava vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 metriä ajoradan yläpuolella tai 0,5 metriä lähempänä ajoradan reunaa.

Mainoksia ei saa sijoittaa ikkunalasin ulkopintaan, eivätkä ne saa rumentaa rakennusta tai kaupunkikuvaa. Irralliset mainoslaitteet on asetettava katualueelle niin, että ne eivät haittaa kadun käyttöä eivätkä muodosta liikuntaestettä (esteettömyys). Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan jälkeen.

Mainoslaitteen tulee soveltua rakennukseen ja ympäristöön laitteen muodon, värityksen ja rakenteen puolesta.

Irrallisenkin mainoslaitteen sijoittaminen jalkakäytävälle tai muulle liikenneväylälle vaatii kaupungin liikenneväylien kunnossapidosta vastaavan viranomaisen luvan. Mainoslaitteita ei saa sijoittaa puisto- tai muulle yleiselle alueelle. Loviisan *vanhankaupungin* alueella ei saa asentaa valaistuja mainoslaitteita.

Asemakaava-alueen ulkopuolella myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteiden lupakäsittelystä vastaa tiehallinto. Tiehallinto vastaa myös asemakaava-alueen maantien alueelle (LT) haettavan mainosluvan käsittelystä (maantielaki 52. §).

Osoitemerkintä

Osoitemerkinnän tulee opastaa hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle (MRA 84. §).

Rakennuksen omistajan tulee asettaa rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva selvälukuinen ja riittävän suurikokoinen numero ja/tai kirjain siten, että se näkyy kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta.

Osoitenumerointi on oltava luettavissa myös pimeään aikaan, jolloin se on tarvittaessa valaistava erikseen.

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

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Rakennuspaikka

Uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m², jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa toisin määrätä. Rakennuspaikan on lisäksi sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan oltava rakentamiseen sopiva.

Kooltaan alle kahden (2) ha rakennuspaikalle ei saa sijoittaa hevostallia tai muuta vastaavaa eläinsuojaa. Eläinsuoja ja lantala tulee sijoittaa riittävän etäälle rakennuspaikan rajoista siten, ettei naapurikiinteistöille aiheudu kohtuutonta haittaa. Tämä määräys koskee uusien eläinsuojien ja lantaloiden rakentamista.

Ammattimaisessa tai muutoin laajamittaisessa seura-, harrastus- tai hyötyeläinten pidossa tulee kiinteistön koon olla riittävä ja paikan muutoinkin tarkoitukseen sopiva.

Tarkempia määräyksiä ulkotarhojen ja ratsastuskenttien sijoittumisesta on kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

Rakentamisen määrä

Rakentamisen määrästä rantavyöhykkeillä on annettu erilliset määräykset kohdassa 5.

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään kymmenen prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, jollei yleiskaavassa toisin määrätä.

Rakennuspaikalla, jonka koko on 2 000–4 000 m², yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 m², jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa toisin määrätä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään kaksi(2)kerroksisen asuinrakennuksen tai lomarakennuksen, jollei yleiskaavassa toisin määrätä.

Rakennuspaikalle, joka on kooltaan vähintään 5 000 m² saa rakentaa kaksi asuinrakennusta siten, että toinen saa olla kooltaan enintään 90 k-m². Rakennusten tulee sijoittua samaan pihapiiriin ja niillä tulee olla yhteinen tieliittymä, ja niitä ei saa maanmittaustoimituksella lohkoa erillisiksi rakennuspaikoiksi.

Yksi(1)kerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m².

Kaksi(2)kerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 m².

Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 200 m².

Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m².

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 maisemaan ja rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

Asemakaava-alueella pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisesta kellariin tai ullakolle määrätään kaavassa (MRL 115. §).

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

Meren tai vesistön ranta-alueelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa (MRL 72. §).

Poikkeuksen rakentamiseen ranta-alueelle voi myöntää alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (MRL 171. §).

Uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5 000 m², jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai ranta-asemakaavassa toisin määrätä

Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 70 metriä, jollei kaavassa toisin määrätä.

Alle kahden (2) ha kokoiset saaret tulee jättää rakentamatta.

Saariin ja niemiin rakennettaessa tulee saaren tai niemen leveyden olla vähintään 100 metriä ellei kaavassa toisin määrätä.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuspaikan olemassa olevaa maanpinnan korkeusasemaa ei tule muuttaa. Rantaviivaan rajautuville tai muutoin näkyville avokallioille ei tule sijoittaa rakennuksia.

Rakennusten/rakennelmien ja rantaviivan väliin tulee jättää olemassa olevaa suojapuustoa ja uuden kasvamista tulee edistää niin, ettei maisemakuva heikkene. Maa-aineksia tai aluskasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa.

Rakennusten ja katettujen rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Yksi(1)kerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kattamattoman rakennelman etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään kymmenen metriä. Maisemasta erottuvien korkeiden portaiden ja porrastasanteiden rakentamista tulee välttää. Rakennukseen kytketyn terassin pinta-ala saa olla enintään 15 m² tai 30 prosenttia rakennuksen kerrosalasta.

Asuin- ja lomarakennuksen kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee meren rannalla olla vähintään + 2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta. Muun vesistön (joen tai järven) rannalla tulee alimman rakennuskorkeuden olla vähintään yhden metrin ylävesirajaa (keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan tulvan yläraja) korkeammalla.

Luvan myöntävä viranomainen voi asettaa rakennus- tai toimenpideluvan myöntämisen ehdoksi vähimmäisetäisyyttä suuremman etäisyyden rantaviivaan, mikäli maiseman luonnonmukaisuus taikka rakennuksen/rakennelman sopeutuminen ympäristöön sitä edellyttävät.

Mitä edellä kappaleessa 3 on määrätty rakennusten sijoittumisesta ja soveltumisesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, tulee noudattaa myös ranta-alueella.

Lomarakennus ranta-alueella

Rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden (1) yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m², ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².

Asuinrakennus ranta-alueella

Rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden (1) yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m², ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m².

Kaavassa loma-asumiseen osoitettu rakennuspaikka, joka muutetaan vakituiseen asuinkäyttöön, käyttää myös muutettuna loma-asuntoalueen rakennusoikeutta, jollei kaavassa toisin määrätä.

6.SUUNNITTELUTARVEALUE

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa (MRL 16. §).

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Rakennus, johon asennetaan kiinteä vesi- ja/tai viemärijohto, on liitettävä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, mikäli rakennus sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella (vesihuoltolaki 10. §).

Jos kiinteistöä ei voida liittää vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä asiantuntijan laatima jätevesijärjestelmän suunnitelma (valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä, 209/2011).

Ks. Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset

8. RAKENTAMINEN POHJAVESIALUEILLA

Suunniteltaessa rakentamista pohjavesialueella on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Tutkimus on liitettävä lupahakemukseen.

Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan. Suunnittelun yhteydessä on selvitettävä tarve aluehallintoviraston lupaan.

Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on täyttöainesten oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita kiviperäisiä maa-aineksia.

Pohjavesialueella tehtävässä rakennustyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että työn aikaiset haitalliset vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan tai muodostumiseen minimoidaan.

Pohjavesialueella voidaan imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Ks. Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset

9. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖNJÄ RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

Pilaantuneet maa-alueet

Sellaisilla alueilla, joilla epäillään maaperän pilaantuneen jätteillä, raskasmetalleilla, öljyllä tai muulla kemikaalilla, on rakennuslupahakemukseen liitettävä selvitys suoritetuista maaperätutkimuksista sekä niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä pilaantuneisuuden johdosta.

Jos maaperän pilaantuminen havaitaan rakennustöiden yhteydessä, siitä on ilmoitettava välittömästi Loviisan ympäristönsuojeluviranomaiselle ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Melualueet

Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikennemelua tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden äänieristys saavutetaan ja miten voimassa olevat vaatimukset melun enimmäisarvoista eivät ylity asunnoissa, muissa melulta suojattavissa tiloissa ja piha-alueilla.

Radonhaitta

Asuntojen ja työtilojen rakentamisen ja peruskorjaamisen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon maaperän radonpitoisuus ja sen torjunta.

10. JÄTEHUOLTO

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

11. ASEMAKAAVOJA JA YLEISKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

Mikäli kaavamääräyksissä esiintyy ero suomen- ja ruotsinkielisen määräyksen välillä, niin käytetään suomenkielistä kaavamääräystä.

12. RAKENNUSTYÖN AIKAISET MÄÄRÄYKSET

Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen

Jos rakennustyömaan käyttöön tarvitaan rakennuspaikan vieressä katu- tai muuta yleistä aluetta, tulee siihen hakea rakennusvalvonnalta lupa. Lupahakemukseen on liitettävä kaupungin yhdyskuntatekniikan osaston lausunto. Alue tulee aidata. Kaupungin hallinnassa olevan katumaan ja muun yleisen alueen käytön valvonnasta peritään rakennusvalvontataksassa määrätty korvaus. Lupa voidaan tarvittaessa peruuttaa tai ehtoja muuttaa.

Kaduilla ja muilla yleisillä alueilla tehtävät työt

Jos katu- ja muulla yleisellä alueella on suoritettava kaivamis-, louhinta- tai muita töitä, tulee siitä saada yhdyskuntatekniikan osaston lupa.

Työmaan hoitaminen ja jätehuolto

Työmaa on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä, roskaantumista rakennuspaikan ulkopuolella tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Työmenetelmien tulee olla kaikissa rakennustöissä sellaiset, että pölyn ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön estetään. Työmaan jätehuolto on järjestettävä Porvoon alueellisen jätelautakunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

13. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, POIKKEAMINEN

Rakennusjärjestyksen noudattamisen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle. Kaupungin viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

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

14. VOIMAANTULO

Loviisan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän rakennusjärjestyksen 9.4.2014, ja se tulee voimaan 31.5.2014.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan seuraavat rakennusjärjestykset:

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys	hyväksytty 12.2.1992
Liljendalin kunnan rakennusjärjestys	hyväksytty 6.2.2002
Pernajan kunnan rakennusjärjestys	hyväksytty 17.2.1992
Ruotsinpyhtään kunnan rakennusjärjestys	hyväksytty 26.2.2001

Lisätietoja

www.rky.fi

”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)”

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 30.11.2009 ja sen tarkistus 1.3.2009.

www.ymparisto.fi

”Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet”

Ympäristöministeriössä on parhaillaan meneillään inventointi, jossa päivitetään maisemia ja alueita koskevia tietoja. Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden lisäksi määritellään lukuisia maakunnallisesti arvokkaita kohteita. Inventoinnit tehdään vuosina 2010–2014. Valtioneuvoston periaatepäätös on tarkoitus uusida vuoden 2015 aikana.