



KOKEMÄEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Hyväksytty

KV 09.05.2016 § 24

Voimaantulo

01.07.2016

Sisällys

I LUKU.....	2
YLEISTÄ.....	2
1 § SOVELTAMISALA.....	2
2 § TAVOITE.....	2
3 § RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN.....	2
4 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN RAKENTAMISTAPOHJEET.....	2
II LUKU.....	3
LUPAJÄRJESTELMÄT.....	3
5 § RAKENNUSLUPA.....	3
6 § TOIMENPIDELUPA JA – ILMOITUS.....	3
III LUKU.....	5
RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN.....	5
7 § RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN RAKENNUSPAIKALLA.....	5
8 § RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN.....	6
9 § YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA.....	7
10 § AITAAMINEN.....	7
11 § PIHA-ALUE / PIHAMAA.....	8
12 § TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN.....	8
13 § RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN.....	9
14 § OSOITEMERKINTÄ.....	9
15 § MAATILARAKENTAMINEN.....	9
16 § JULKINEN KAUPUNKITILA.....	9
IV LUKU.....	10
RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....	10
17 § RAKENNUSPAIKKA.....	10
18 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ.....	10
V LUKU.....	11
RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE.....	11
19 § RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA.....	11
20 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA.....	11
VI LUKU.....	12
ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ.....	12
21 § VESIHUOLTO.....	12
22 § ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ POHJAVESIALUEILLE.....	12
23 § HYVÄ RAKENTAMISTAPA.....	12
24 § PILAANTUNEET MAAT.....	13
25 § RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT.....	13
26 § JÄTEHUOLTO.....	13
VII LUKU.....	13
MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN.....	13
27 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN NOUDATTAMINEN.....	13
28 § MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN.....	14
28 § VOIMAANTULO JA MUUTTAMINEN.....	14
LIITE 1 MÄÄRITELMÄT.....	15

I LUKU**YLEISTÄ****1 § SOVELTAMISALA**

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Kokemäen kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

MRL 14 §

2 § TAVOITE

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan kokemäkeläistä rakentamista mahdollisimman hyvän ja viihtyisän asumis- ja työympäristön aikaansaamiseksi, sekä mahdollisuuksien mukaan säilytetään oleva rakennuskanta ja elinympäristö.

Tavoitteena on luoda turvallinen, terveellinen, viihtyisä ja sosiaalisesti toimiva elin- ja toimintaympäristö ohjaamalla alueiden käytön suunnittelua ja rakentamista, jossa otetaan huomioon myös lasten ja ikäihmisten sekä erityisryhmien tarpeet sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävää kehitystä.

Tavoitteena on myös yhtenäistää rakentamisen ohjeistusta lähikuntien kanssa.

3 § RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kokemäen rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii rakennustarkastaja. Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä lupa- ja valvontamaksujen taksassa.

MRL 21 §, MRL 145 §

4 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN RAKENTAMISTAPAOHJEET

Ympäristölautakunta antaa tarpeen mukaan rakentamisen ohjaamiseksi alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

Muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus ja ilmoitusmenettelyn käyttö on esitetty tämän rakennusjärjestyksen II luvussa. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin edellyttää luvan hakemista.

Maakunta-, yleis- ja asemakaava sekä rakentamistapaohjeet ohjaavat rakentamisen sopeutumista kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin. Lisäksi tulee ottaa huomioon lähiympäristö ja rakennetun ympäristön kerroksellisuus.

II LUKU LUPAJÄRJESTELMÄT

5 § RAKENNUSLUPA

Rakentamiselle tulee pääsääntöisesti hakea rakennuslupa.

Jos asemakaava- tai rantaosayleiskaava-alueen ulkopuolella, muualla kuin ranta-alueella, rakennetaan **olemassa olevaan** asuntoon kuuluva tai maatalouden harjoittamiseen liittyvä talousrakennus (katos, vaja, autosuoja), sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Talousrakennuksen kerrosala saa olla tällöin enintään 60 m². Talousrakennuksen tulee olla tulisijaton, lämpöeristämätön ja varustamaton.

Mikäli autosuojan rakentaminen edellyttää palo-osastoivia rakenteita, on siihen haettava rakennuslupa. Saunan rakentamiselle tulee aina hakea rakennuslupa. Uuden hormin ja tulisijan asentaminen edellyttää rakennusluvan.

MRL 125 §

6 § TOIMENPIDELUPA JA – ILMOITUS

Rakennusluvan sijasta tarvitaan toimenpidelupa tai -ilmoitus seuraaviin hankkeisiin:

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA	X
TOIMENPIDEILMOITUS TEHTÄVÄ	O
EI TOIMENPIDELUPAA TAI -ILMOITUSTA	-

Toimenpide:	
1) Rakennelma (rakentaminen)	
- tulisijaton, kevytrakenteinen katos, huvimaja, vaja tms. < 6 m ² , h < 2,5 m	-
- katos, huvimaja, vaja 6- 20 m ²	O
- tulisijallinen kevytrakenteinen kesäkeittiö, grillikatos, huvimaja ≤ 20 m ²	X
- kioski, yli 1/2 vuoden ajaksi	X
- käymälä	O
- esiintymislava, yli 2 viikon ajaksi	X
- muu vastaava rakennelma	X
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	X
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)	
- urheilupaikka	X
- kokoontumispaikka	X
- asuntovaunualue tai vastaava	X
- katsomo, ravintolaterassi	X
- yleisötelta tai vastaava, yli 2 viikon ajaksi	X
3) Liikuteltava laite	
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X

4) Erillislaitte (rakentaminen)	
- masto, 10- 60 m	X
- piippu, yli 10 m	X
- varastointisäiliö tai siilo 20 - 500 m ³ (≥ 500 m ³ rakennuslupa)	X
- muistomerkki	O
- suurehko antenni $\varnothing > 2,0$ m	O
- tuulivoimala < 10 m (≥ 10 m rakennuslupa) Puolustusvoimien lausunto pyydetään yli 50 m. (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista aina koko kunnan alueella, sekä yksittäisistä alle 50 m. (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista pientuulivoimaloista silloin, kun ne rajoittuvat puolustusvoimien pysyvässä käytössä oleviin alueisiin.	X
- suurehko valaisinylväs tai vastaava	O
- aurinkokeräimet $\varnothing > 3,0$ m, yli 6 m ²	O
5) Vesirajalaitte (rakentaminen)	
- suurehko laituri, > 15 m ² , laiturin luvanvaraisuutta arvioitaessa otetaan huomioon mm. vesistön koko, rannan muoto, veden virtaus yms. tekijät	X
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X
6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)	
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X
7) Julkisivutoimenpide	
- kattomuodon muuttaminen	X
- asemakaava-alueella olennainen ulkoverhouksen / katteen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen	X
- asemakaava-alueella katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	X
- ikkunajaon / julkisivun olennainen muuttaminen	X
8) Mainostoimenpide	
- muun kuin maantilaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunan pinta-alasta yli puolet peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	X
- mainostorni < 20 m (> 20 m rakennuslupa)	X
9) Aitaaminen (rakentaminen)	
- asemakaava-alueella rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita, korkeus yli 1,5 m	O
10) Kaupunkikuvajärjestely	
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	O
11) Huoneistojärjestelyt	
- asuin- tai liikehuoneiston yhdistäminen ja/tai jakaminen (rakennuslupa edellytetään huoneistojen märkätilojen rakentamisessa tai laajentamisessa entuudestaan kuiviin tiloihin sekä olemassa olevaan märkätilaan rakentaminen uudestaan, kun kyseessä on kosteus- tai homevaurion korjaaminen)	X
12) Maalämpö	
- maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uudistaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä	O

- maalämpökaivoja ei saa sijoittaa 7,5 metriä lähemmäksi naapurikiinteistön rajaa, ellei asiasta ole erikseen sovittu naapurin kanssa	
---	--

Sellaisen talousrakennuksen rakentamisesta, joka ei tarvitse rakennuslupaa, on ilmoitettava kirjallisesti rakennustarkastajalle ja annettava tarvittaessa rakennushankkeesta tarkempi selvitys. Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet tai muut toimenpiteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säännösten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille merkittävää haittaa.

Lupaa tai ilmoitusta edellyttämätön rakennelma voidaan määrätä poistettavaksi, mikäli se ei terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan tai ulkoasultaan täytä kohtuullisia vaatimuksia taikka se ei sopeudu ympäristöön tai se on haitaksi liikenteelle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun, ympäristön tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen.

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen. Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

Katos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka seinien piiristä on avoinna vähintään 1/3. Asuin-, sauna- tai lomarakennuksen yhteyteen rakennettava katettu terassi saa olla pohja-alaltaan yhtä suuri kuin rakennuksen ala.

MRL 129 § 2 mom, MRL 126 §

III LUKU

RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

7 §

RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN RAKENNUSPAIKALLA

Etäisyydet rajoista ja rakennuksista

Haja-asutusalueella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan tai tilan rajasta tulee ilman naapurin kirjallista suostumusta olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee ilman naapurin kirjallista suostumusta olla vähintään 10 metriä. Ellei asemakaavasta muuta johdu, asemakaava-alueella rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Samalla rakennuspaikalla olevan palovaarallisen rakennuksen, esimerkiksi savusaunan, etäisyys muihin samalla rakennuspaikalla oleviin rakennuksiin tulee olla vähintään 15 metriä, ja vähintään 20 metriä rakennuksiin jotka ovat toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Etäisyydet liikennealueista

Rakennuksen etäisyyden yleisessä käytössä olevan yksityistien keskiviivasta on oltava vähintään 12 metriä. Rakennuspaikalla olevan rasitetien reunasta rakennus on sijoitettava vähintään 2 metrin etäisyydelle. Yleisen tien keskiviivasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 20 metriä.

Suositus rakennuksen etäisyydeksi tien keskilinjasta:

- valtatie 150 m
- seututie 50 m

Etäisyys on kuitenkin arvioitava tapauskohtaisesti. Etäisyyteen vaikuttaa mm. maantien reuna-
luiskan pituus ja muoto.

MRL 116 §, MRA 57§, Maantielaki 44 §, Laki yksityisistä teistä 19 §, Maantielaki 23.6.2005/503

8 §

RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAI- SEMAAN

Maisema ja luonnonympäristö

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

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakentamisen soveltumiseen ympäristöönsä silloin, kun kyseessä on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityisesti kiinnittää huomiota 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.

Oleva rakennuskanta

Laajennettaessa olemassa olevaa rakennusta tai 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 / kaupunkikuvaltaan so-
pusuhtainen kokonaisuus.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet kuten esim. ilmalämpöpumput, aurinkokeräimet ja lautasantennit on suunniteltava rakennuksen luon-
teeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi.

MRL 117 §, MRL 118 §

9 § YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA**Ympäristön hoito**

Rakennettu ympäristö on pidettävä käyttötarkoituksensa mukaisessa käytössä ja siistinä.

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

Asemakaava-alueella ei puistoja, yleisiä alueita eikä rakentamattomia tontteja saa käyttää pitkäaikaiseen tai laajaan häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin, pysäköintiin ym. säilyttämiseen tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti.

Ympäristön valvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämääräisen ajankohtina. Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille viranomaisen päättämällä tavalla.

MRL 167 §, MRL 169 §, MRL 170 §

10 § 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 (ohjeellinen etäisyys rajasta 0,5 m). Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle eikä kadun puhtaana- ja kunnossapidolle.

Aita on sijoitettava kokonaan omalle tontille (ohjeellinen etäisyys rajasta 0,5 m), elleivät naapurit sovi aidan sijoittamisesta rajalle. Istutettava aita on sijoitettava tontille siten, että sen oksisto ja juuristo täysikasvuisenakin pysyvät omalla tontilla. 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 kummin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen. Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Vaikka aita ei edellyttäisi lupaa, se voidaan määrätä poistettavaksi, mikäli se ei terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan tai ulkoasultaan täytä kohtuullisia vaatimuksia taikka se ei sopeudu ympäristöön tai se on haitaksi liikenteelle.

MRA 82 §, Laki eräistä naapuruussuhteista

11 § PIHA-ALUE / PIHAMAA**Rakennuspaikan kuivana pito**

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä omalla tontilla. Mikäli tontin maaperä ei mahdollista imeyttämistä, sade- ja pintavedet tulee johtaa yleiseen hulevesiviemäriin tai avo-ojajärjestelmään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon.

Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeussemiin. Asemakaava-alueella pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetut piirustukset osoittavat.

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

Rakennuslupahakemuksen asemapiirroksessa tulee esittää rakennusten, pihamaan, kadun yms. korkeusasemat.

Liikennejärjestelyt

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää liittymäluvan tarpeellisuus rakennuspaikalta yleiseen tiehen ja hakea sitä itse. Maanteiden ja yksityis- tai tonttiteiden liittymissä on noudatettava näkemävaatimuksia.

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus sekä huolehdittava, että sairaankuljetus- ja pelastusajoneuvoilla on pääsy riittävän lähelle rakennusta.

Maanalaiset johdot ja rakenteet, rasitteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä. Samoin on selvitettävä rakennuspaikalla olevat kiinteistörasitteet. Selvitysvastuu on rakennushankkeeseen ryhtyvällä sekä kiinteistön omistajalla.

Johto- ja putkirasitealueille rakentaminen on kielletty, eivätkä kiinteistölle sijoitettavat puut, rakennelmat yms. saa aiheuttaa haittaa johdoille, putkille tai niiden kunnossapidolle.

Maantielaki 37 §

12 § TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN

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

- 1) Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,2 metriä.
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,5 metriä.
- 3) Rakennukseen kiinnitettävä myynti-, tiedotus- ja mainoslaite 1 metriä.
- 4 Tekniset laitteet ja muut vastaavat 0,3 metriä.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa johtoverkostolle eikä kadun tai muun yleisen alueen käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 4 metriä vapaata tilaa.

13 § RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN

Rakennus on suunniteltava siten, että sen kaikki osat ovat rakennusosalalla, ellei asemakaavassa ole toisin osoitettu. Asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan voi ylittää vähäisessä määrin erityisestä syystä. Lupa ylittämiseen harkitaan kussakin tapauksessa erikseen. Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa ympäristölle tai tontin naapureille.

14 § OSOITEMERKINTÄ

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

Asuin- ja lomarakennuksen julkisivuun tulee kiinnittää liikenneväylälle näkyvä osoitenumero. Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle. Milloin rakennus ei rajoitu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

15 § MAATILARAKENTAMINEN

Uutta eläinsuojaa ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 50 metriä lähemmäksi naapurin rajaa, mikäli naapurikiinteistöllä on rajan tuntumassa asuinrakennus, oleskelupiha tai vastaava.

Uusien eläinsuojien ja lantavarastojen rakentaminen pohjavesialueilla voi tulla kyseeseen vain erityisin perustein ja pohjaveden pilaantumisvaaran estävin toimenpitein. Rakennuspaikan, jolla pidetään hevosia, tulee olla tarkoitukseen riittävän suuri. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja/tai laitumet.

16 § JULKINEN KAUPUNKITILA

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

Näille alueille ei saa sijoittaa myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta tai haittaavat kadun käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa.

Jakokaapit, muuntamot ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava siten, etteivät ne haittaa alueen tai kadun käyttöä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa, eivätkä häiritse kaupunkikuvaa. Puistoihin tai muille yleisille alueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien ja muiden rakenteiden ja laitteiden tulee olla kaupunkikuvaan soveltuvia ja laadultaan korkeatasoisia.

MRA 46 §, 47 §

IV LUKU

RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

17 § RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä.

Kaavoittamattomalla alueella sijaitsevan uuden loma- ja asuinrakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m².

Kuitenkin olemassa olevalla alle 2000 m²:n suuruisella rakennuspaikalla on olemassa oleva rakennusoikeus.

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

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

18 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 2-asuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi 1-asuntoista asuinrakennusta.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilatalouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatalousrakennuksia ja maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Rakentaminen kellariin ja ullakolle

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

V LUKU**RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE****19 § RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA**

Rakennettaessa ranta-alueella rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa harkinnan mukaan myös alemmas.

Alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus määritellään keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvän ylimmän (HW 1/100) tulvakorkeuden mukaan, johon tulee lisätä riittävä lisäkorkeus (0,7 - 1,0m) jääpato- ja suppotulvariskin varalta. Rakentamiskorkeuden määrittelee lähtökohtaisesti suunnittelija.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä.

Saunarakennuksen, joka on yksikerroksinen ja jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

Saunan lisäksi rannan välittömään läheisyyteen saa rakentaa korkeintaan yhden alle 20 m² suuruisen rakennelman vähintään 10 metrin päähän rannasta.

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

Rakennuspaikan rannan ja vesirajalaitteiden rakentaminen saattaa vaatia rakennusvalvonta-, ympäristölupa- tai muun viranomaisen myöntämää lupaa tai se voi edellyttää ilmoitusmenettelyä. Luvat eivät ole toisistaan riippuvaisia. Rannan ruoppaukset ja rantaviivan muuttamiset ovat vesirakennustöitä, joita säädellään vesilaissa.

Saareen rakennettaessa on rakennuslupaa haettaessa annettava selvitys käytettävästä auto- ja venepaikasta mantereella sekä annettava selostus, miten vesi-, jätevesi- sekä jätehuolto aiotaan järjestää.

20 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueella vakituiseen asutokäyttöön tarkoitettujen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 m² ja kerrosten lukumäärä enintään 1 ½. Muutoin rakentamisen määrään sovelletaan 18 § määräyksiä. Rakennuspaikalle, joka sijaitsee ranta-alueella, saa rakentaa enintään yhden 1-asuntoisen asuinrakennuksen.

Loma-asuntokäyttöön tarkoitettulla rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 125 m² ja kerrosten lukumäärä enintään 1 ½. Rakennuspaikalla saa olla yksi loma-asunto, enintään 15 m²:n suuruinen vierasmaja ja talousrakennuksia.

VI LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

21 § VESIHUOLTO

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää vesi- ja viemärijärjestelmien liittymätiedot vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Mikäli rakennuspaikka ei ole vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, on puhtaan veden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä esitettävä asianmukaiset suunnitelmat. Suunnitelma jätevesien käsittelystä on hyväksyttävä ympäristönsuojeluviranomaisella.

22 § ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ POHJAVESIALUEILLE

Pohjavesialueelle rakennettaessa rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä selvitys rakentamisen vaikutuksista pohjaveden laatuun ja pohjavesipinnan tasoon sekä liitettävä tämä tutkimus lupahakemuksen mukaan.

Pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöiden sekä muiden vaarallisten aineiden säiliöiden ja varastojen tulee olla lukittuja, ja ne tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla. Pohjavesialueilla maalämpökaivojen rakentaminen on kielletty ja uusia laaja-alaisia maalämpökenttiä ei tule sijoittaa lainkaan pohjavesialueille.

Pohjavesialueilla piha- ja paikoitusalueiden pintavedet ja salaojavedet on johdettava mahdollisuuksien mukaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat.

Pohjavesialueilla jätevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai tiiviiseen umpisäiliöön, joka on varustettava ylitäytön hälyttimellä. Jäteveden imeyttäminen maaperään on pohjavesialueilla kielletty.

Pohjavesialueille rakennettaessa on mm. otettava huomioon:

- Ympäristönsuojelulain 27.6.2014/527 määräykset
- Kokemäen kaupungin ympäristönsuojelumääräykset
- Etelä-Suomen Aluehallintoviraston määräykset ja ohjeet

23 § HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen tai heikentää suojeltavan rakennuksen rakennushistoriallista arvoa. Ilmastointilaitteita ja ilmalämpöpumppuja yms. ei saa sijoittaa häiritsevästi, ja niiden on mahdollisuuksien mukaan sovellettava rakennukseen ja ympäristöön.

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

24 § PILAANTUNEET MAAT

Rakennuslupan hakijan on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus ja liitettävä selvitys rakennuslupa-asiakirjoihin. Lupa-asiakirjoihin on liitettävä myös selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantuneisuuden johdosta.

Mikäli rakennuspaikan maaperä on todettu pilaantuneeksi, alue on kunnostettava ja maaperä vaihdettava tarpeellisilta osiltaan. Pilaantuneiden maiden käsittelyssä on noudatettava jätelakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

25 § RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

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

Katualueelle varastointi on kielletty, ellei asiasta ole sovittu teknisen toimen kanssa. Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava.

26 § JÄTEHUOLTO

Rakennuslupahakemuksessa on osoitettava kiinteistölle rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen nähden riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on huomioitava jätteiden lajittelun edellyttämät vaatimukset. Rakennus- ja rakennuksen purkujätteet tulee lajitella ja tavoitteena on niiden hyödyntäminen uudelleen.

Jätteiden keräyksessä, lajittelussa ja käsittelyssä noudatetaan Porin seudun kuntien yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

MRL 127 §

VII LUKU MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

27 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN NOUDATTAMINEN

Tämän rakennusjärjestyksen määräysten noudattamista valvoo Kokemäen ympäristölautakunta ja lautakunnan alaiset viranhaltijat.

Luvan myöntävä viranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä silloin kun on katsottava, ettei poikkeaminen johda rakennusjärjestyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä, eikä naapurin asema poikkeamisen myötä vaarannu.

Rakennusjärjestyksen säännösten rikkomisesta on voimassa, mitä maankäyttö- ja rakennuslaki määrää.

28 § MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Ympäristölautakunta tai rakennustarkastaja, milloin asian ratkaisu kuuluu hänelle, voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla.

Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä voidaan myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n nojalla.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta.

28 § VOIMAANTULO JA MUUTTAMINEN

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 01.07.2016 alkaen.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kokemäen kaupunginvaltuuston 14.12.2009 § 77 hyväksymä rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestys on hyväksytty Kokemäen kaupunginvaltuuston päätöksellä 09.05.2016 § 24.

LIITE 1**MÄÄRITELMÄT***Kerros*

Rakennuksen kerros on kokonaan tai pääosin maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääosin maanpinnan alapuolella ja ullakko pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinja ylempänä kerroksen yläpuolella.

Kerrosala

Rakennuksen kerrosalaan luetaan rakennuksen kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan ja voidaan tilojen ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Alle 160 cm korkuisia tiloja ei lasketa kerrosalaan. Rakennuksen kerrosalaa koskevat määräykset koskevat myös talousrakennuksia ja vastaavia rakennuksia riippumatta siitä, onko niissä lämmitystä / lämmöneristystä. Mikäli rakennusoikeus käy vähiin, voidaan rakennuksen kerrosala laskea ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaan.

Kokonaisala

Rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten, kellareiden tilat ja niiden ullakkokerrosten tilat, jotka ovat korkeampia kuin 1600 mm.

Tilavuus

On tila, jota rajoittavat ulkoseinien ulkopinnat, alapohjan alapinta ja yläpohjan yläpinta.

Vierasmaja

Vierasmaja on majoituskäyttöön tarkoitettu rakennus.

Leikkimökki

Lasten leikkeihin tarkoitettu kevytrakenteinen rakennus, jolla ei ole kiinteitä perustuksia.