

Uudenmaan jätehuoltoviranomainen

Lähettäjä: Rakennusvalvonta <rakennusvalv@porvoo.fi>
Lähetetty: torstai 2. lokakuuta 2025 12.56
Vastaanottaja: ELY Kirjaamo Uusimaa; toimisto@uudenmaanliitto.fi; virkaposti.iu@pelastustoimi.fi; kirjaamo@museovirasto.fi; info@porvoonmuseo.fi; info@pbe.fi; Porvoon Vesi; Uudenmaan jätehuoltoviranomainen; askola@askola.fi; kirjaamo@sipoo.fi; kaupunki@loviisa.fi; kunta@myrskylä.fi; kunta@pornainen.fi; ymparistoterveydenhuolto; Tuominen Teemu; Eklöf Maija; li-marie.santala@silmu.info; sll.iuly@gmail.com; porvoo@omakotiliitto.fi; porvoo@yrittajat.fi; kimmo.karell@vesi-ilma.fi; info@suomenuusiutuvat.fi; info@sary.fi; kirjaamo@tukes.fi; kirjaamo@vayla.fi; Porvoon Kaupunki Kirjaamo
Kopio: Hento Miia; Mollgren Dan
Aihe: Lausuntopyyntö, Begäran om utlåtande
Liitteet: Rakennusjärjestysehdotus_04032025.pdf; Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.9.2024.pdf; Pöytäkirjanote §108, rakennusjärjestys.pdf; Förslag till byggnadsordning, rättad, punkt 6.2.pdf; Program för deltagande och bedömning 24.9.2024 SV.pdf; Protokollsutdrag §108, byggnadsordningen.pdf

LAUSUNTOPYYNTÖ, PORVOON KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYSEHDOTUS

Porvoon kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 12.12.2007. Rakennusjärjestyksen uudistamiseen on ryhdytty muuttuneen lainsäädännön vuoksi; uusi rakentamislaki on astunut voimaan 1.1.2025.

Lupa ja valvontalautakunta on 23.9.2025 § 108 päätöksellä päättänyt asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville; nähtävillä oloaika on 2.10. - 10.11.2025. Porvoon kaupunki pyytää lausuntoanne rakennusjärjestysehdotuksesta,
<https://porvoofi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20251400-11>

Lausunto tulee toimittaa Porvoon kaupungin kirjaamoon 10.11.2025 mennessä, sähköisesti osoitteella kirjaamo@porvoo.fi tai postitse osoitteeseen Porvoon kaupunki/ Kirjaamo, PL 23, 06100 PORVOO. Mikäli ette voi antaa lausuntoanne määräaikaan mennessä, myönnämme pyynnöstänne mahdollisuuksien mukaan jatkoaikaa.

Lisätietoja rakennusjärjestysehdotuksesta antaa kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren ja rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento.

Porvoon Kaupunki/rakennusvalvonta
Dan Mollgren
kaupunkikehitysjohtaja
dan.mollgren@porvoo.fi
puh. 040 623 2614

Miia Hento
rakennusvalvontapäällikkö
miia.hento@porvoo.fi
puh. 040 182 3894

BEGÄRAN OM UTLÅTANDE, FÖRSLAG TILL BORGÅ STADS BYGGNADSORDNING

I Borgå stad gäller den byggnadsordning som har trätt i kraft 12.12.2007. Revidering av byggnadsordningen har påbörjats på grund av ändrad lagstiftning; den nya bygglagen trädde i kraft 1.1.2025.

Tillstånds- och tillsynsnämnden har genom sitt beslut 23.9.2025 § 108 beslutat att lägga fram förslaget till ny byggnadsordning; tiden för påseendet är 2.10. – 10.11.2025.

Borgå stad begär om ert utlåtande gällande förslaget till byggnadsordning,
<https://porvoofi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20251401-11>

Utlåtandet ska inlämnas till Borgå stads registratur senast 10.11.2025, per e-post till adressen kirjaamo@porvoo.fi eller per post till adressen Borgå stad/registratur, PB 23, 06101 BORGÅ.
Om ni inte kan lämna ert utlåtande inom utsatt tid, beviljar vi på begäran förlängd tidsfrist i mån av möjlighet.

Tilläggsinformation gällande förslaget till byggnadsordning ges av stadsutvecklingschef Dan Mollgren och byggnadstillsynschef Miia Hento.

Borgå stad/byggnadstillsyn

Dan Mollgren
Stadsutvecklingschef
dan.mollgren@borga.fi
tel. 040 623 2614

Miia Hento
byggnadstillsynschef
miia.hento@borga.fi
tel. 040 182 3894

Jakelu/ Uudenmaan ELY-keskus/Nylands NMT-central
Distribution Uudenmaan liitto/Nylands förbund
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos/Räddningsverket i östra Nyland
Museovirasto/Museiverket
Porvoon museo/Borgå museum
Porvoon Energia Oy /Borgå Energi Ab
Liikelaitos Porvoon vesi/Affärsverket Borgå vatten
Uudenmaan jätelautakunta/Nylands avfallsnämnd
Askolan kunta/Askola kommun
Sipoon kunta/Sibbo kommun
Loviisan kaupunki/Lovisa stad
Myrskylän kunta/Mörskom kommun
Pornaisten kunta/Borgnäs kommun
Ympäristöterveydenhuolto/Miljöhälsovården
Porvoon Nuorisovaltuusto/Borgå Ungdomsfullmäktige Nuva
Porvoon Vanhusneuvosto/Borgå Äldreråd
Porvoon Vammaisneuvosto/Borgå Handikappråd
Itä-Uudenmaan kylät ry/Östra-Nylands Byar rf
Itä-Uudenmaan luonnon- ja ympäristönsuojeluyhdistys/ÖstraNylands natur- och miljöförening rf
Porvoon omakotitaloyhdistys ry/Egnahems Föreningen i Borgå rf
Porvoon Yrittäjät ry/Borgå Företagare rf
Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y./Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå r.f.
Suomen uusiutuvat ry
Suomen Aurinkoenergiayhdistys ry
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes/Säkerhets- och kemikalieverket
Väylävirasto/Trafikledsverket
Kaupungin eri toimialat ja niiden lautakunnat ja palvelualueet/
Stadens olika sektorer och deras nämnder och serviceområden

Liitteet/bilagor

Lupa- ja valvontalautakunnan pöytäkirjanote 23.9.2025 § 108/
Tillstånds- och tillsynsnämndens protokollsutdrag 23.9.2025 § 108
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma/rakennusjärjestys/
Programmet för deltagande- och bedömning/byggnadsordning
Rakennusjärjestysehdotus/Förslag till byggnadsordning



Rakennusjärjestys

Ehdotus 4.3.2025

Sisällys

1. luku. Yleistä	1
2. luku. Rakennuskohteen rakentaminen	3
3. luku. Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle	10
4. luku. Rakentaminen ranta-alueilla	15
5. luku. Rakentamisen luvanvaraisuus	18
6. luku. Rakentaminen erityisalueilla	26
7. luku. Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa	32
8. luku. Piha-alueen rakentaminen	35
9. luku. Rakennuksen tai sen osan purkaminen	42
10. luku. Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila	43
11. luku. Rakennustyön aikaiset järjestelyt	44
12. luku. Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito	46
13. luku. Erinäiset määräykset, liitteet	47

1. luku. Yleistä

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamislain, rakennusasetuksen sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Asetuksiin liittyvissä tulkinnoissa noudatetaan pääsääntöisesti Topten-kuntien rakennusvalvontojen ohjeita.

Niillä asemakaavoitetuilla kaupunkialueilla, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät xx.xx.19xx hyväksytyyn rakennusjärjestykseen (liite x), on kyseisiä määräyksiä noudatettava siihen asti, kunnes niihin liittyvät asemakaavat on muutettu.

2 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapaohjeet ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvitettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

Valtakunnallisesti merkittävissä rakennetuissa kulttuuriympäristöissä (RKY-alueet), maakunnallisesti arvokkaissa rakennetuissa ympäristöissä ja valtakunnallisesti arvokkailla

maisema-alueilla (VAMA) kaikkien uudis- sekä korjausrakentamiskohteiden, (myös alle 30 kerrosneliömetriä, k-m²), asemakaavanmukaisuus tulee tarkistuttaa rakennusvalvonnassa.

Kyseisillä alueilla kaikista rakennussuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Arkeologisissa kohteissa on pyydettävä lausunto ja kajoamislupa alueelliselta vastuumuseolta (Porvoon museo) ja valtakunnallisesti merkittävissä arkeologisissa kohteissa on pyydettävä lausunto sekä kajoamislupa Museovirastolta.

Vanhan Porvoon alueella lausunto pyydetään Vanhan Porvoon rakentamista käsittelevältä työryhmältä.

4 § Määritelmiä soveltamisesta

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

Tontilla tarkoitetaan tässä rakennusjärjestyksessä rakentamiseen varattua aluetta asema- tai rakennuskaavassa tai rakennussuunnitelmassa, riippumatta siitä onko tai voisiko alueella olevan kiinteistön rekisteröidä kiinteistörekisterilain 2 § mukaisena tonttina.

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet (alle 5m²) vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Rakennuspaikalla tarkoitetaan aluetta, jolla rakennus tai rakennukset sijaitsevat tai joka on osoitettu rakennuksen tai rakennusten sijaintipaikaksi kiinteistöllä.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka muttei ruuanlaittomahdollisuutta.

Puurakentaminen

Kun asemakaavassa määrätään, että rakennusten tulee olla puurunkoisia, pääosa rakennuksen kantavista runkorakenteista tulee tehdä puusta tai puupohjaisista materiaaleista.

2. luku. Rakennuskohteen rakentaminen

5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

5.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

5.2 Tekniset laitteet julkisivussa

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan / maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi.

Tekniset laitteet tulee ensisijaisesti sijoittaa pihan puoleiselle julkisivulle tai parvekkeiden sisäpuolelle.

5.3 Korjausrakentaminen

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

6 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

6.1 Yleiset määräykset

Ilman palo-osastointia olevan palovaarallisen katoksen tai rakennelman etäisyyden tulee olla vähintään 5 metriä naapurin rajasta ja 8 metriä muista rakennuksista.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoa, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

6.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla

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

7 § Rakennuskohteen korkeusasema

7.1 Yleiset määräykset

Rakennettaessa epätasaisella rakennuspaikalle rakennus tulee suunnitella ja sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

Maatäytöt tulee sijoittaa kokonaisuudessaan oman kiinteistön puolelle. Tontin rajalla maanpinnan tulee yhtyä luontevasti naapurikiinteistöön. Tontin täytöstä ei saa johtua hulevesien ohjautumista naapurikiinteistölle.

Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön.

7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

7.3 Selvitysvaatimukset

Pääpiirustusten asemapiirustuksesta tulee riittävällä tarkkuudella esittää tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet). Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille, kun lupahakemusta käsitellään.

8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

8.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Mikäli rakennus voidaan asemakaava-alueella sijoittaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennus ja sen rakennusosat saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1 metriä
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen kiinteät osat 0,5 metrillä; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alkukukorkeuden on oltava vähintään 4,8 metriä
- 3) tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys, ulkoporras tai -luiska tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.

8.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset saavat ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle

- 1) myynti-, tiedotus- ja mainoslaite enintään 0,5 metriä
- 2) ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terassien katokset, aurinko- ja sadesuojat enintään 0,5 metriä

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa ja ajoradan kohdalla vähintään 4,8 metriä vapaata tilaa.

9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennus ja rakennusosat saavat erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli seuraavasti:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella
- 2) erkkereiden, katosten, räystäiden, parvekkeiden, kuistien, portaiden ja muiden vastaavien rakennusosien ylitykset tapauskohtaisesti
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa ympäristölle tai naapureille.

10 § Maanalainen rakentaminen

Selvitysvaatimukset

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava,

- 1) ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa oleviin maanpäällisiin tai maanalaisiin rakennuksiin, rakenteisiin tai johtoverkostoihin ja niiden käyttöturvallisuuteen ja
- 2) ettei rakentaminen aiheuta vaikutusalueellaan puupaaluperustusten kuivumista tai pohjavesiolosuhteiden muuttumista.

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

11.1 Yleiset määräykset

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erottautuu taustastaan.

Milloin rakennuskohde ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

11.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueelle rakennettaessa osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa tai valosaastetta.

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan. Julkisivujen valaiseminen on aina luvanvaraista. Valaistusuunnittelu tulee yhteensovittaa viereisten tonttien ja yleisten alueiden olemassa olevan ja suunnitellun valaistuksen kanssa.

13 § Mainos- ja tekniset laitteet

13.1 Yleiset määräykset

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.

Laite on kiinnitettävä tukevasti, eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa.

Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

13.2 Valaistut laitteet

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus. Valosta ja välkkeestä ei saa aiheutua haittaa ympäröivälle asutukselle.

Liikkuvaa tai vaihtuvaa kuvaa esittäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa katu ympäristöön. Kaupunginosiin 1 ja 2 ei saa sijoittaa liikkuvaa kuvaa esittäviä mainoslaitteita julkisivuun tai ikkunoihin.

Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä, eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

Kaupunginosassa 1 ei saa käyttää valaistuja mainoslaitteita.

13.3 Siirrettävät laitteet

Siirrettävät mainoslaitteet tulee sijoittaa kiinni rakennuksen julkisivuun.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalkakulkuun ja pyöräilyyn varatuille alueille liikennettä häiritsevästi. Vapaan kulkutilan leveyden tulee olla vähintään 1,7 metriä kavennettua osuutta saa olla korkeintaan 1,5 metrin matkalla.

Muiden siirrettävien laitteiden sijoituksesta on sovittava aina erikseen Porvoon kaupungin kanssa.

14 § Hyvä rakentamistapa

Rakentamisessa on noudatettava hyvää rakentamistapaa. Uudisrakennuksissa tämä tarkoittaa rakennuksen huolellista sovittamista maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Käytettävien rakennusmateriaalien tulee olla tarkoituksenmukaisia ja käyttötarkoitukseensa sopivia, terveellisiä sekä kestävän kehityksen mukaisia.

Rakentamisessa tulee lisäksi erityisesti ottaa huomioon kosteusvaurioiden syntymisen estäminen. Rakennukseen tulee tehdä sellaiset (riittävän pitkät) räystäät, niin että ne suojaavat rakennuksen ulkoseiniä. Ilmanvaihtokonehuoneet ja niihin liittyvät laitteet ja kanavistot tulee suunnitella ja sijoittaa rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuvaksi.

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.

3. luku. Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle

15 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Koko kunnan asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta, lukuun ottamatta suoraan rakentamista ohjaavia osayleiskaava-alueita sekä ranta-alueita, joiden suunnittelutarpeesta säädetään alueidenkäyttölaissa.

16 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

16.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Alle 2 hehtaarin suuruiset rakentamattomat saaret on jätettävä rakentamattomiksi.

16.2 Selvitysvaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.

Rakennettaessa asuinrakennusta, liiketilaa tai kotieläinsuojaa kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesijohtoverkostoon, on varmistettava, että rakennuspaikalla on käytettävissä riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Rakentajan tulee tarvittaessa esittää tätä koskeva selvitys poikkeamisluvan, sijoittamisluvan ja rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

16.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

1. 5000 m²
2. 5000 m² ranta-alueet. Rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä
3. 3000 m² vesi- ja viemäriverkkoon liitettävissä oleva rakennuspaikka

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleenrakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

16.4 Vapaa-ajanasuininrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 5000m².

Sellaisella itsenäisellä tilalla, joka on pinta-alaltaan yli 1000 m², mutta alle 5000m², lasketaan vapaa-ajanasuininrakennuksen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus tehokkuusluvun (kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan) e 0.034 mukaan.

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista (korvaavaa rakentamista), korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee rantaviivan pituus olla vähintään 50 m.

16.5 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan on oltava vähintään yhden hehtaarin kokoinen ja riittävän suuri niin, että hankkeen haitalliset vaikutukset eivät ulotu rakennuspaikan ulkopuolelle.

17 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

17.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntainen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asuinrakennuspaikan rakennusoikeudet ovat seuraavat:

- Asemakaava alueen ulkopuolella ja muualla kuin ranta-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle pysyvään asumiseen tarkoitettu yksi (1) asuinrakennus 350 k-m²
- Muualla kuin ranta-alueella olemassa olevalle rakennetulle rakennuspaikalle pysyvään asumiseen tarkoitettu yksi (1) sivuasuinrakennus enintään 90 k-m², jos rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m². Sivuasuinrakennus tulee sijoittaa olemassa olevaan pihapiiriin. Sivuasuinrakennus ei muodosta uutta rakennuspaikkaa, vaikka kiinteistö myöhemmin lohkottaisiin. Sivuasuinrakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jätevedenkäsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus.
- Sivuasuinrakennusta ei saa lohkoa omaksi itsenäiseksi rakennuspaikaksi.
- Ranta-alueella sijaitsevalla ja pysyvään asumiseen käytettävällä rakennuspaikalla pysyvään asumiseen tarkoitettu yksi (1) yksikerroksinen asuinrakennus enintään 180 k-m², tai useampaan tasoon rakennettava yksi (1) asuinrakennus enintään 250 k-m².

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 12 % rakennuspaikan pinta-alasta. Lupatarpeesta vapautetut rakennusten kerrosneliöt lasketaan rakennuspaikan kokonaisrakentamisen määrään eli rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.

17.2 Vapaa-ajanasuinrakennuksen rakennuspaikka ranta-alueella

Vapaa-ajan asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) yksiasuntainen vapaa-ajanasuinrakennus talousrakennuksineen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi, II.

Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia. Rakennuspaikan rakennukset on sijoitettava samaan taloryhmään.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

1.) rakennuspaikan pinta-ala on 5000 m² ja suurempi:

- Rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on 190 k-m².
- Lupatarpeesta vapautetut rakennusten kerrosneliöt lasketaan rakennuspaikan kokonaisrakentamisen määrään eli rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.
- vapaa-ajanasuinrakennus saa olla enintään 120 k-m²
- erilliset talousrakennukset yhteensä enintään 70 k-m². Yksittäisen talousrakennuksen, mukaan lukien vierasmaja, kerrosala saa olla korkeintaan 40 k-m² ja yksittäisen saunarakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 30 k-m².

2.) itsenäiseksi tilaksi muodostettu rakennuspaikka, joka on pinta-alaltaan alle 5000 m²

- vapaa-ajanasuinrakennuksen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus lasketaan tehokkuusluvun (kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan) $e=0.034$ mukaan.
- Lupatarpeesta vapautetut rakennusten kerrosneliöt lasketaan rakennuspaikan kokonaisrakentamisen määrään eli rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.
- yksittäisten rakennusten enimmäiskerrosalat ovat samat kuten edellä kohdassa 1.

17.3 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön. Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat lasketaan mukaan kokonaiskerrosalaan.

18 § Eläinsuojat ja maatarakentaminen

18.1 Rakennuspaikan vaatimukset

Alle kahden (2) hehtaarin kiinteistöille ei saa rakentaa hevostallia, tai muuta vastaavaa eläinsuojaa tai maneesia. Rakennuspaikalla on oltava riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa voimassa olevan lainsäädännön ja paikallisten määräysten mukaisesti ja riittävän etäälle rakennuspaikan rajoista siten, että sijoittamisesta ei aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.

Viittä (5) hehtaaria pienemmille kiinteistöille ei saa sijoittaa yritystoimintaan käytettävää hevostallia/ponitallia tai maneesia. Kyseiset rakennukset tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapureiden asuinrakennuksiin jää riittävä suojaetäisyys. Tilalla tulee voida osoittaa eläimille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa voimassa olevan lainsäädännön ja paikallisten määräysten mukaisesti ja riittävän etäälle rakennuspaikan rajoista siten, että sijoittamisesta ei aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.

18.2 Rakentamisen määrä

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

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 12 % rakennuspaikan pinta-alasta.

18.3 Etäisyysvaatimukset

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapurikiinteistön rajaan tulee olla vähintään viisikymmentä (50) metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

Rakentamiseen liittyvissä etäisyysvaatimuksissa on huomioitava myös ympäristönsuojelun vaatimukset.

4. luku. Rakentaminen ranta-alueilla

19 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Rakennusten ja katosten tulee olla värisävyltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.

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

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

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy mahdollisimman hyvin.

Ranta-alueilla, jolle oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, ranta-asemakaavassa tai poikkeamispäätöksessä ole toisin määrätty, vesikäymälän rakentaminen on kielletty vapaa-ajan asutukseen käytettävillä rakennuspaikoilla. Lupa vesikäymälän rakentamiseksi voidaan kuitenkin myöntää, jos jätevedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon.

Harmaat jätevedet tulee käsitellä riittävän kaukana rannasta ja tulvariskikorkeuden yläpuolella, siten etteivät jätevedet pääse vedenkorkeuden vaihtelun ja aaltoilun seurauksena sekoittumaan meri- tai järviveteen.

20 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

20.1 Yleiset määräykset

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava.

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

20.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alin rakentamiskorkeus vaurioituville rakenteille on vähintään + 3,2 metriä (N2000-järjestelmä). Muun vesistön (joen tai järven) rannalla tulee alin rakentamiskorkeus vaurioituville rakenteille olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa (keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan tulvan yläraja) korkeammalla, ja ellei ylävesiraja ole tiedossa, tulee rakentamisen vaatimukset arvioida tapauskohtaisesti kuitenkin siten, että alin rakentamiskorkeus vaurioituville rakenteille on oltava vähintään 2,5 metriä keskivedenkorkeudesta. Lisäksi alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa. Erityisesti avointen ulapoiden rannalla on otettava lisäksi huomioon aaltoiluvara.

21 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä.

Rakentamislupaa edellyttävän saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m², saa rakentaa vähintään 20 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

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

Rakennukset on sijoitettava niin, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy mahdollisimman hyvin. Luvan myöntävä viranomainen voi asettaa rakentamisluvan myöntämisen ehdoksi vähimmäisetäisyyttä suuremman tai pienemmän etäisyyden rantaviivaan, mikäli maiseman luonnonmukaisuus taikka rakennuksen sopeutuminen ympäristöön sitä edellyttävät. Ranta-alueella sijaitsevalla rakennuspaikalla rakennusten sijainnin ratkaisemiseksi tekee rakennustarkastaja maastokatselmuksen ennen rakentamisluvan myöntämistä.

22 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä

Saunalautan voi sijoittaa alueelle, jos kaava sen erikseen sallii ja alueella on kunnallistekniset valmiudet lautan liittämiseksi.

5. luku. Rakentamisen luvanvaraisuus

23 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

23.1 Yleismääräys

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

23.2 Aidat ja tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan. Aidan tulee noudattaa myös alueen asemakaavamääräyksiä ja rakennustapaohjetta.

Aita ei saa muodostaa liikenteelle näkemäestettä kadulle tai tielle. Risteysalueella ja pihaliittymissä aita saa olla enintään yhden metrin korkuinen (1m) kahden metrin etäisyydellä risteysalueen tai pihaliittymän reunasta mitattuna. Aidan on oltava kokonaisuudessaan tontin rajan sisäpuolella ja vähintään 1 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Mikäli kohdassa on pyörätie tai jalkakäytävä, aidan tulee olla vähintään yhden metrin päässä pyörätien / jalkakäytävän tai sivuojan ulkoreunasta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä kirjallisesti sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun

- 1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä
- 2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä.

Naapurin kirjallista suostumusta ei vaadita, kun aidan sijainti rajasta on vähintään puolet aidan korkeudesta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaan tontin puolelle sijoittuva katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuva aidan rakentaminen, kun kadun / tien vastainen aita ei aiheuta liikenteelle näkemäestettä ja

- 1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1 metri
- 2) puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä
- 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja rasitealueet. Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja kohteita, asemakaavoissa säilytettäväksi merkittyjä ympäristöjä tai rasitealueelle sijoittuvia aitoja tai tukimuureja.

23.3 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset. Aurinkosähköjärjestelmien tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunki- ja ympäristökuvaa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu. Rakennuksen katolle sijoitettavat aurinkokeräimet, kun niiden teho on alle 10 kW ja ne on asennettu katon suuntaisesti.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt, maisemallisesti arvokkaat alueet ja ranta-alueet. Näillä alueilla luvan tarve tulee selvittää rakennusvalvontaviranomaiselta.

23.4 Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa eikä aiheuta meluhaittaa naapurustoon. Ilmalämpöpumput tulee ensisijaisesti sijoittaa pihan puoleiselle julkisivulle tai parvekkeiden sisäpuolelle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

Ilmalämpöpumpun asentaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin ja katujulkisivuihin.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Näillä alueilla luvan tarve tulee selvittää rakennusvalvontaviranomaiselta.

23.5 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

- 1) kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- 2) rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle

Vaikka järjestelmä on vapautettu luvanvaraisuudesta kohdan 1) ja 2) mukaisesti tulee asennettavan jätevesijärjestelmän noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä.

23.6 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin Vanhassa Porvoossa ja suojelluissa kohteissa.

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

23.7 Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin Vanhassa Porvoossa ja suojelluissa kohteissa.

Laiturit ovat vapautettu rakentamisluvan tarpeesta. Vesilain mukainen luvantarve tulee selvittää.

23.8 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin Vanhassa Porvoossa ja suojelluissa kohteissa.

Rakentamisluvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m² ja kasvutunnelin rakennusala on alle 30 k-m².

Rakentamisluvanvaraisuudesta on vapautettu kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m² ja kasvutunnelin rakennusala on alle 30 k-m².

23.9 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot, siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilot, siilo ja varastointisäiliö. Ks. myös luku 3 kohta 18.3.

23.10 Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun

- 1) siirrettävä laite on enintään 3 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m²
- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 3) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 2 kk
- 4) liikuteltavaa laitetta pidetään pysäköitynä rakennuspaikalla

23.11 Merikontit

Merikontteja käytettäessä tavarán säilytykseen asemakaava-alueella tulee merikontit, joko verhoilla (esim. maalaus tai panelointi) kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten julkisivun sävyyn. Vaihtoehtoisesti merikontit voivat sijaita kiinteistöllä ulkovarastointialueen sisäpuolella peittävän aidan takana, jolloin ne eivät heikennä tai pilaa näkymää tielle, kulkuväylälle, muulle julkiselle alueelle tai naapuriin.

Asemakaava-alueella merikontteja ei saa varastoida päällekkäin eikä merikonttien päällä saa varastoida tavaraa, mikäli se näkyy tielle, kulkuväylälle, muulle julkiselle alueelle tai naapuriin.

23.12 Vähäinen puunkaato

Asemakaava-alueella omalta kiinteistöltä saa kaataa 1–5 kpl puita rakennusvalvontaviranomaisen kirjallisella suostumuksella. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä istuttamaan tilalle uusia puita. Puita ei saa kaataa peräkkäisinä vuosina.

Asemakaavassa suojeltuja puita, kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita ja arvopuita, kuten jalopuita tai mäntyjä, ei saa kaataa ilman maisematyölupaa. Asemakaava-alueen ulkopuolella puita saa kaataa voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja ranta-alueella 35 § mukaan.

Oman ja yleisen turvallisuuden vuoksi vaaralliset puut tulee kaataa tonteilta. Kiinteistön haltijan on valvottava kiinteistön puiden kuntoa. Jos puu on ympäristölleen vaarallinen,

kiinteistön haltijan on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin ja haettava lupaa puiden kaatoon.

24 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

24.1 Yleismääräys

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita ja -toimenpiteitä, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

24.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- 1) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.
- 2) terassin koko on enimmillään 20 m², saa terassin lasituksen tehdä ilman rakentamislupaa. Enimmillään 20 m² lasitettu terassi ei käytä rakennusoikeutta.

Taloyhtiöissä terassin ja parvekkeen lasitusten on oltava yhtenäisiä.

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

24.3 Aurinkosähköjärjestelmät korjaus ja muutostyössä

Yleismääräykset. Aurinkosähköjärjestelmien tulee sopeutua rakennukseen siten, etteivät ne heikennä kaupunki- ja ympäristökuvaa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu. Rakennuksen katolle sijoitettavat aurinkokeräimet, kun niiden teho on alle 10 kW ja ne on asennettu katon suuntaisesti.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt, maisemallisesti arvokkaat alueet ja ranta-alueet. Näillä alueilla luvan tarve tulee selvittää rakennusvalvontaviranomaiselta.

24.4 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle.

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

24.5 Julkisivun ja katon värisävyn sekä niiden materiaali muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu pientalojen julkisivun ja katon värisävyn sekä niiden materiaali muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla pientalojen julkisivun ja katon värisävyn sekä niiden materiaali muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

24.6 Hiihtohissit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu hissin korvaaminen vastaavalla uudella hissillä.

24.7 Maakellari

Alle 30 m² varastokäyttöön rakennettava maakellari on vapautettu rakentamisluvantarpeesta.

24.8 Omakoti- ja paritalojen talotekniset järjestelmät (LVI-työt)

Omakoti- ja paritalojen taloteknisten järjestelmien korjaus- ja muutostyöt eivät vaadi rakentamislupaa. (**pois lukien suojellut kohteet**)

24.9 Välitöntä korjausta vaativat LVI-työt

Äkillisiin putkivuotoihin tai laiterikkoihin tarvittavat välittömät korjaustyöt eivät vaadi rakentamislupaa.

24.10 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän asentaminen tai uusiminen, kun

- 1) kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- 2) rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle.

Vaikka järjestelmä on vapautettu luvanvaraisuudesta kohdan 1) ja 2) mukaisesti tulee asennettavan jätevesijärjestelmän noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä.

6. luku: Rakentaminen erityisalueilla

25 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

25.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- 3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 4) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 5) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 6) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet.

25.2 Eritysalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

25.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, savuhormien, ilmanvaihtojärjestelmän, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan tulisijojen, sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

25.4 Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettyä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

25.5 Empirekaupunginosan asemakaavoja täydentävät määräykset

Olemassa olevalle ullakolle voi sisustaa asuintiloja, mikäli nykyisten määräysten mukaiset huonekorkeudet, eristepaksuudet, rakennusfysikaalinen toimivuus ja valaistus voidaan järjestää, ellei asemakaavalla toisin määrätä. Valaistus tulee järjestää pääsääntöisesti olemassa olevien ikkunoiden kautta. Uusia kattolyhtyjä ja ikkunoita saa rakentaa vain erityisestä syystä. Rakenteiden, paloturvallisuuden ja ilmanvaihdon toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Portaot tulee järjestää luontevasti huonetiloja rikkomatta. Ullakkorakentamisella ei saa tarvella rakennuksen suojeltuja osia, kuten kattotuoleja, tai muuttaa sen painovoimaista ilmanvaihtoa koneelliseksi.

26 § Rakentaminen pohjavesialueilla

26.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä.

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

Öljy- ja polttoainesäiliötä tai muuta ympäristölle haitallisten kemikaalien säiliötä ei tule sijoittaa luokitellulle pohjavesialueelle ilman perusteltua syytä. Mikäli säiliö on välttämätön, se tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa katoksellisella suoja-altaalla tai sijoittaa säiliö sisätiloihin suoja-altaaseen. Muualla, pohjavesialueiden ulkopuolella, maanalaiset öljysäiliöt on sijoitettava suoja-altaisiin tai –kammioihin, tai säiliön on oltava vuodonilmaisujärjestelmällä varustettu kaksoisvaippasäiliö. Suoja-altaiden tilavuuden on oltava riittävä. Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa. Mikäli rakentaminen aiheuttaa pysyviä muutoksia pohjavesien määrään tai laatuun, tulee hankkeeseen ryhtyvän selvittää vesilain mukaisen luvan tarve ennen hankkeeseen ryhtymistä.

26.2 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen ja maalämpökenttien sijoittaminen pohjavesialueille on kielletty.

27 § Pilaantunut maaperä

27.1 Selvitysvaatimukset

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, tulee maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve selvittää tutkimuksin.

27.2 Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valtion valvontaviranomaiselle.

27.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on kunnostettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Maalämpökaivojen ja maalämpökenttien rakentaminen pilaantuneeseen maaperään on kielletty.

28 § Haitalliset aineet ja yhdisteet

28.1 Ilmoitusvaatimus

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun, selvitysten tai rakennustyön aikana havaitaan jätteitä, haitallisia aineita tai yhdisteitä, mukaan lukien happamat sulfidimaat, radon ja arseeni, on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

28.2 Selvitysvaatimukset

Porvoon kaupungin alue kuuluu kokonaisuudessaan radonalueeseen. Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi ja huolehtia siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

Porvoon alueella on happamia sulfidimaita. Sulfidimaan esiintyminen kohteessa tulee selvittää ennen rakennustyöhön ryhtymistä. Mikäli rakennustyöalueella on happamia sulfidimaita, tulee työmaalla olla suunnitelma, jonka mukaan toteutetaan rakentamisen aikaisten happamien maa-ainesten käsittely, työmaavesien seuranta, johtaminen ja tarkkailu sekä tarvittaessa neutralointi. Porvoon alueella luontainen arseenipitoisuus on korkea. Arseenipitoisuuden mahdolliset haitalliset ympäristö- ja terveysvaikutukset on selvitettävä.

28.3 Määräys

Jos maaperän pilaantumattomuutta/soveltuvuutta suunniteltuun käyttöön ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset aineet tai yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

29 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

29.1 Yleiset määräykset

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia.

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

29.2 Selvitysvaatimukset

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

30 § Melun ja värinän huomioiminen

30.1 Yleiset määräykset

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä värinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva värinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

30.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Rakennettaessa tie- katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

7. luku. Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa

31 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

31.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään tai toteuttamaan viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Kiinteistön pihaan kajoavien peruskorjaushankkeiden, sekä kaikkien uudis-, lisä- ja täydennysrakennushankkeiden rakentamislupahakemukseen on liitettävä laskelma kaupunkikehityslautakunnan hyväksymän viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä. Porvoon viherkerroinlaskurilla tehty laskelma ja laskuriin sisältyvän luontolaskurin tulos tulee liittää myös omakoti- tai paritalon uudisrakentamista koskevaan rakentamislupahakemukseen.

31.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat kiinteistönosat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina tai pihapiiriin tulee kasvattaa alueelle luonteenomainen pihapuutarha tai metsäpuutarha.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä monikerroksisia istutuksia ja viherrakentamista, jossa kasvualustojen materiaalina hyödynnetään rakennuspaikan eloperäistä pintamaata.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja kotoperäistä tai luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

31.3 Selvitysvaatimus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

32 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

32.1 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee vähintään 1/3 olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

32.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään kymmenen prosenttia tontin pinta-alasta.

33 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

Peltoalueiden maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston korkeimpien kohtien käyttämistä rakennuspaikkana tulee välttää.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot.

34 § Erityismääräykset ranta-alueilla

34.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että kiinteistön puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Luvanvaraisen rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

34.2 Pihan rakentaminen

Rakennuspaikalla tulee rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto ja kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

35 § Arvokkaat luontoalueet

Rakentamisessa ja piha-aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä korostettua huomiota luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.

8. luku. Piha-alueen rakentaminen

36 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

36.1 Yleiset määräykset

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

36.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä.

37 § Piha-alueen korkeusasema

Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

38 § Pengerrykset ja tukimuuri

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemäksi kuin (1:3). Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esimerkiksi istutuksin.

39 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

39.1 Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Asemakaava-alueilla. Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 4 metriä ja muilla alueilla enintään 7 metriä. Leveämmät liittymät voidaan sallia vain perustelluissa tilanteissa.

39.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

Tontin ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

39.3 Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisään tulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä. Kiinteistön omistajan/haltijan on huolehdittava pelastustien talvikunnossapidosta.

Nostopaikan saa sijoittaa yleisillä alueilla ainoastaan päällystetyille alueille. Sijoituspaikka yleiselle alueelle tulee hyväksyttää kaupungilla.

40 § Auto- ja polkupyöräpaikat

40.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa (1,5) autopaikkaa yhtä asuntoa kohden ja joista vähintään (10) % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi.

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen, moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

40.2 Pysäköinti asemakaava-alueilla

Kuorma-autojen ja isojen työkoneiden säännöllinen pysäköiminen tai säilyttäminen asemakaavan mukaisella asuntorakentamiseen tarkoitettulla tontilla lopputarkastuksen jälkeen ei ole sallittua.

Katualueilla ja muilla yleisillä alueilla noudatetaan liikennemerkein osoitettuja tai tieliikennelain mukaisia pysäköintirajoituksia. Tämän lisäksi kielletään ajoneuvojen säilyttäminen (ajoneuvot, jotka eivät ole tosiasiallisessa liikennekäytössä) katu- tai muilla yleisillä alueille 6 viikkoa pidempään. Pysäköinnintarkastus tai katutarkastaja voi tällöin puuttua ajoneuvon säilytykseen joko pysäköintivirhemaksulla tai ajoneuvon siirrolla.

Esteettömyys

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa 30. paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille, ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

40.3 Polkupyöräpaikat

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten, ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

Asemakaava-alueet. Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

Asuinrakennukset. Asuinkerros- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka asuntojen kerrosalan alkavaa 30 k-m² kohden. Pääosa paikoista tulee sijaita pihatasossa olevassa katetussa ja lukittavassa tilassa. Tiloista tulee olla käynti suoraan ulos. Ulkona sijaitsevilla paikoilla tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava tilaa myös liikkumisen apuvälineille.

Työ-, kokoontumis- ja liiketilat. Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa (30 k-m²) kohden. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen, ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi ja runkolukitsemisen mahdollistaviksi.

40.4 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt

Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

40.5 Sähköpotkulaudat

Sähköpotkulaudat on pysäköitävä turvalliseen paikkaan. Pysäköinnistä ei saa aiheutua vaaraa muulle liikenteelle.

41 § Jätehuolto ja varastointitilat

41.1 Jätehuolto

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset tulee sijoittaa omalle kiinteistölle paloturvallisuus huomioiden.

Komposti on sijoitettava 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Naapurin kirjallisella suostumuksella sen voi sijoittaa lähemmäs rajaa. Alueellisia jätehuoltomääräyksiä on noudatettava.

41.2 Varastointitilat

Pientalotonteille rakennettava riittävästi varastointitiloja.

41.3 Ulkovarastointi pientaloalueella

Ulkovarastointi ei saa heikentää tai pilata näkymää, kulkuväylältä, muulta julkiselta paikalta tai naapurista tarkasteltuna. Asemakaava-alueella on kiinnitettävä huomiota rakennusten vierellä tapahtuvaan erilaisten materiaalien varastointiin. Materiaalin varastoinnilla ei saa kasvattaa palokuormaa alle neljän metrin etäisyydellä kiinteistön rajasta ilman naapurin suostumusta.

41.4 Ulkovarastointi teollisuusalueilla ja muilla alueilla

Ulkovarastointi ei saa heikentää tai pilata näkymää kulkuväylältä, muulta julkiselta paikalta tai naapurista tarkasteltuna. Ulkovarastointialueet on tarvittaessa aidattava 2 metriä korkealla peittävällä aidalla tai pensasaidalla.

42 § Kiinteistön lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille laskennallisesti tarvittava tila. Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistön talvikunnossapidosta liitteen mukaisesti. (Liite 4).

Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä laskennallinen selvitys lumelle varatun tilan riittävydestä. (esim. lumitilalaskurin avulla)

Lumitilan pitää olla käyttökelpoinen lumen varastointiin eikä tilaa saa sijoittaa siten, että se haittaa naapuria tai sulamisvedet aiheuttavat ongelmia.

Kiinteistön lumia ei saa siirtää yleisille alueille

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta voi antaa kiinteistön omistajalle kehotuksen siirtää tai poistaa kiinteistön omistajan vastuulla olevat lumet. Mikäli kehotusta ei noudateta määräajassa, voi Porvoon kaupunki siirättää tai poistaa kiinteistön omistajan kustannuksella lumet. Kustannukset laskutetaan toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Lisäksi laskutetaan alueen luvattomasta käytöstä.

43 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin.

Kiinteistölle on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuna kuten painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna.

Avo-ojia ei saa täyttää tai niiden linjauksia siirtää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesienvesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

Selvitysvaatimukset

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesijärjestelmän ja perustusten kuivatusjärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

9. luku. Rakennuksen tai sen osan purkaminen

44 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

44.1 Yleismääräys

Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä tyyllisestä poikkeavaan lopputulokseen.

44.2 Selvitysvaatimukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta, rakennustaiteellisesta arvosta tai rakennuksen kunnosta. Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistymistä on laadittava purkamissuunnitelma, jossa tulee mm. selvittää käyttökelpoisten rakennusosien kierrätys.

44.3 Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle. Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Purkamistyötä ei saa toteuttaa polttamalla.

44.4 Rakennuspaikan siistiminen purkamisen jälkeen

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä.

Mikäli kiinteistöllä on harjoitettu toimintaa, jonka seurauksena maaperään on voinut päästä haitta-aineita, on purkutyön jälkeen selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus maaperätutkimuksin.

10. luku. Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila

45 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

45.1 Puistot ja muut virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden julkisivupintojen, puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden sekä hulevesien hallintajärjestelmien on sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

45.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan.

Julkisen kaupunkitilan laituriin tulee soveltua myös liikuntaesteisille.

46 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

46.1 Puistot ja muut virkistysalueet

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennuskohteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta.

46.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

11. luku. Rakennustyön aikaiset järjestelyt

47 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

Työmaan perustaminen yleisille alueille vaatii aina kaupungin luvan, kuten kaivulupa tai sijoituslupa.

47.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

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

Työmaa-aita ei saa heikentää liittymien näkymiä, eikä heikentää valaistusta.

Työmaalta tulee löytyä työmaakyltti, josta löytyy vastuullisen rakennuttajan ja vastaavan työnjohtajan yhteystiedot.

47.2 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi. Säilytettävien puiden juuristoalue on rajattava, eikä sitä saa käyttää varastointiin. Yleisten alueiden puuston suojaamisessa on oltava yhteydessä kaupungin puistoista vastaavaan tahoon ennen työmaan perustamista.

47.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

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

47.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun, irtoroskien ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työmaa on velvollinen siivoamaan ja ennallistamaan aiheuttamansa yleisten alueiden likaantumisen ja rakenteiden rikkoutumisen, Yleisillä alueilla työskenneltäessä on haettava tarvittavat luvat kaupungilta. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään esim. kaksoisvaipallisilla säiliöillä. Työmaalla on oltava poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden aiheuttamia mahdollisia vahinkoja varten riittävästi imeytysainetta. Onnettomuuksista on ilmoitettava pelastus- ja ympäristönsuojeluviranomaisille.

Työmaavedet täytyy käsitellä siten, että niistä ei aiheudu ympäristölle haittaa.

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

47.5 Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuolto on järjestettävä voimassa olevien jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

47.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

Työn valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

12. luku. Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito

48 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

49 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Asumista varten tarkoitettulla rakennuspaikalla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan.

Pienen veneen, asuntoauton, asuntovaunun tai muun vastaavan kulkuneuvon kausiluonteinen säilyttäminen rakennuspaikalla on sallittua.

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

50 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, etteivät ne pilaa tai heikennä kaupunki- ja ympäristökuvaa. Tontteja ei saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

13. luku. Erinäiset määräykset, liitteet

51 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2025.

Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske).

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kunnan / kaupunginvaltuuston ____ hyväksymä ja ____ voimaan tullut rakennusjärjestys.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN
Päivitys 24.9.2024

Sisällys

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus.....	3
2	Mikä on rakennusjärjestys	4
3	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	4
4	Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään.....	5
5	Työn eteneminen, tiedottaminen ja osallistumistavat	6
5.1	Vireilletulo	6
5.2	Valmistelu	6
5.3	Ehdotus rakennusjärjestykseksi	6
5.4	Hyväksyminen ja voimaantulo	6
6	Suunniteltu aikataulu	7

Kuvaluettelo

Kuva 1	Porvoon kaupungin kartta	3
Kuva 2	Rakennusjärjestyksen uusimisen suunniteltu aikataulu	7

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen uusimisen tausta ja tavoitteet sekä osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyt.

Maankäyttö- ja rakennuslain (jatkossa MRL) 15§ mukaan rakennusjärjestyksen valmistelussa on sovellettava soveltuvilta osin kaavojen valmistelussa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä.



Kuva 1 Porvoon kaupungin kartta

2 Mikä on rakennusjärjestys

Rakentamislain (jatkossa RakL) 17 § edellyttää, että kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioonottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksen määräykset saavat koskea rakennuspaikkaa ja muita-alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto (MRL 15§).

3 Lähtökohdat ja tavoitteet

Rakennusjärjestyksen muutokseen on ryhdytty, koska 1.1.2025 astuu voimaan rakentamislaki. Rakennusjärjestys on uusittava rakentamislain mukaiseksi. Uuden lain myötä mm. luvanvaraisuuden raja muuttuu. Uudessa laissa osa rakennuskohteita on vapautettu luvan tarpeesta. Uusi laki muuttaa lupajärjestelmän. Myös rakennuksen määritelmä muuttuu.

Koska voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2007 on tarpeen tarkastella myös rakentamisen sisällöllisiä tavoitteita, myös rakentamisen määrää. Rakennusjärjestyksen merkitys rakentamisen ohjaamisessa korostuu entisestään uuden rakentamislain myötä.

Tavoitteena on, että Porvoon kaupungin uusi rakennusjärjestys astuu voimaan yhtäaikaaisesti rakentamislain kanssa eli 1.1.2025.

4 Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Rakennusjärjestyksen päivittämisessä keskeisiä osapuolia ovat:

- kaupungin asukkaat, maaomistajat ja hallinto-oikeuden omistajat
- kaupungissa toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurakunnat ja järjestöt
- kaupungin eri toimialat ja niiden palvelualueet
- naapurikunnat

Viranomaiset kuullaan lausuntomenettelyin:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon Museo
- Museovirasto
- yhdyskunta verkkoja ylläpitävät yhtiöt ja energiayhtiöt
- Uudenmaanliitto
- TUKES

Suunnittelun lähtökohdista ja tavoitteista rakennusjärjestystä valmisteltaessa tiedotetaan ja vuorovaikutusmenettely järjestetään niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteitä työn eri vaiheissa voi jättää mm. seuraavilla tavoilla:

- lausunnot eri viranomaisilta ja yhteisöiltä
- projektiryhmän työskentely (projektiryhmä kutsuu asiantuntijoita)
- mielipiteiden ja muistutusten jättäminen nähtävillä olojen aikana
- rakennusjärjestystä esitellään yleisötilaisuudessa
- ottamalla suoraan yhteyttä projektiryhmän jäseniin
- sähköpostiviestit

5 Työn eteneminen, tiedottaminen ja osallistumistavat

5.1 Vireilletulo

Rakennusjärjestyksen uudistaminen tuli vireille Lupa- ja valvontalautakunnan päätöksen mukaisesti 24.10.2023.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Uudistusta palveleva verkkosivusto avattiin.

5.2 Valmistelu

Rakennusjärjestys pohjaa muodostettiin rakennusvalvonnan tarkastajien toimesta. Kaikki tarkastajat osallistuvat tammikuun ja heinäkuun 2024 välisenä aikana Kuntaliiton klinikkatyöpajoihin, joiden perusteella laadittiin kuntaliiton mallipohja uudeksi rakennusjärjestykseksi. Kuntaliitto julkaisi suomenkielisen rakennusjärjestysmallin 2.7.2024, päivitys 20.8.2024 ja ruotsinkielinen käännös 22.8.2024.

Kaupungin organisaation työpajat pidetään syyskuun 2024 aikana. Kaupungin omissa työpajoissa työtetään erityisesti oman kaupungin ohjeita ja rajouksia.

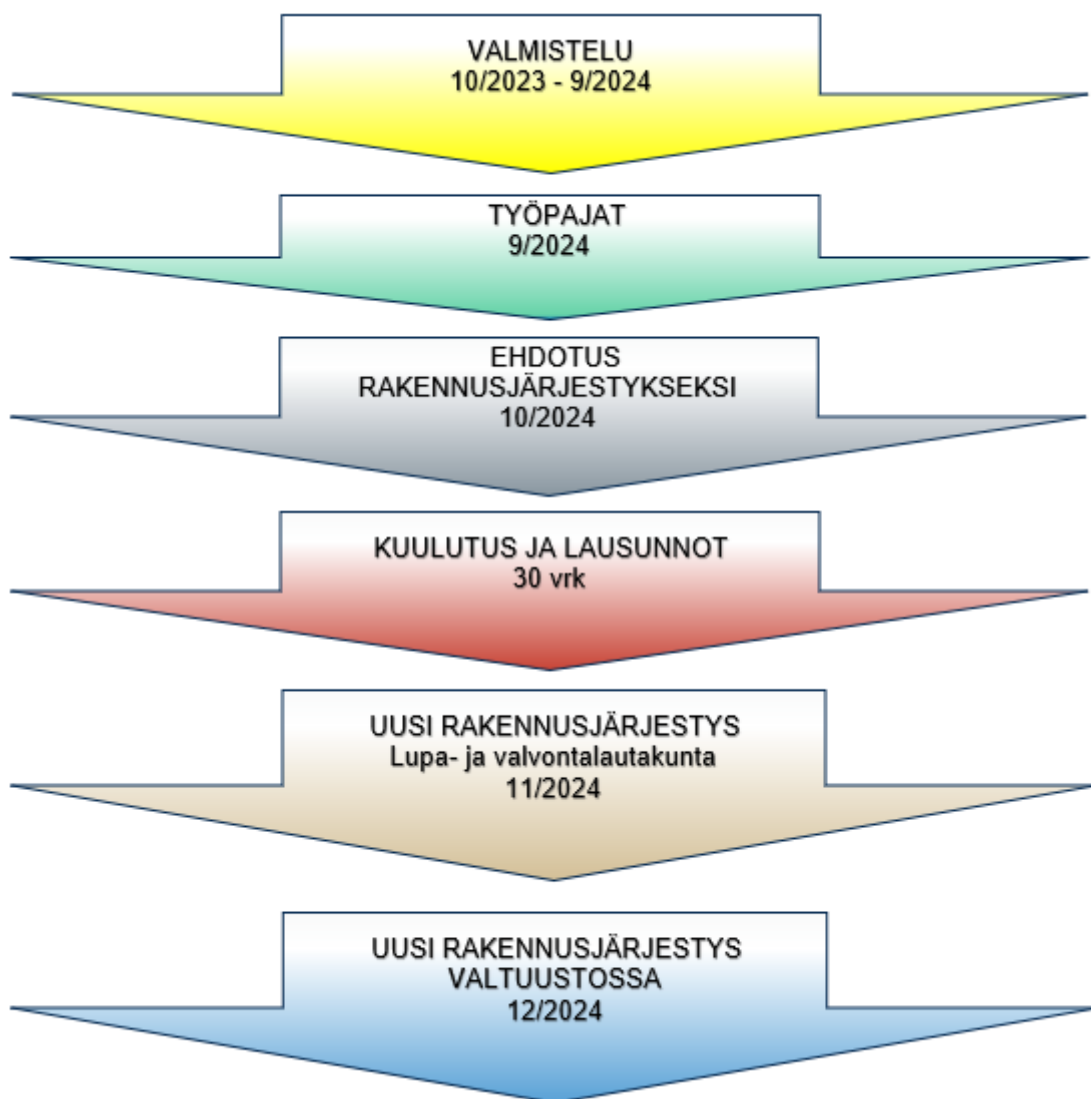
5.3 Ehdotus rakennusjärjestykseksi

Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan lupa- ja valvontalautakunnan päätöksellä nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävillä olon aikana kerätään mielipiteitä ja muistutuksia. Viranomaislausunnot pyydetään saman aikaisesti.

5.4 Hyväksyminen ja voimaantulo

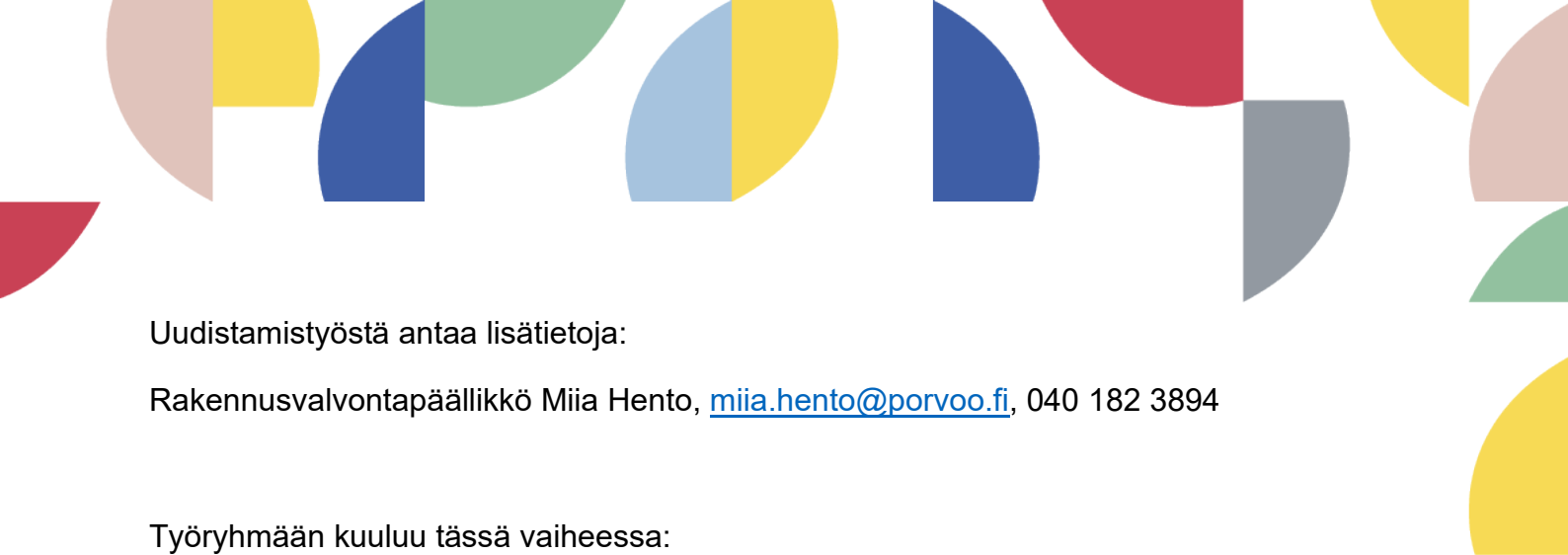
Lupa- ja valvontalautakunta esittää kaupungin hallitukselle uutta rakennusjärjestystä. Hallitus edelleen esittää uutta rakennusjärjestystä valtuustolle hyväksyttäväksi.

6 Suunniteltu aikataulu



Kuva 2 Rakennusjärjestyksen uusimisen päivitetty aikataulu

Porvoon kaupungin uusi rakennusjärjestys astuu voimaan 1.1.2025.



Uudistamistyöstä antaa lisätietoja:

Rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, miia.hento@porvoo.fi, 040 182 3894

Työryhmään kuuluu tässä vaiheessa:

Rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento
Johtava rakennustarkastaja Joni Koskela
Rakennustarkastaja Jan-Erik Strandvik
Rakennustarkastaja Riku Järvinen
Rakennustarkastaja Jimi Karlsson
Rakennustarkastaja Juhani Lindblad
Rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi
LVI-tarkastaja Tomi Mäkinen



Porvoon kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Lupa- ja valvontalautakunta	§ 114	24.10.2023
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 106	24.09.2024
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 19	04.03.2025
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 108	23.09.2025

Rakennusjärjestyksen uudistaminen

Lupa- ja valvontalautakunta 24.10.2023 § 114
2437/10.03.00.00/2023

Valmistelu- ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, miia.hento@porvoo.fi

Porvoon kaupungissa on voimassa rakennusjärjestys, joka on hyväksytty 12.12.2007. Rakennusjärjestyksen uudistamiseen on ryhdytty, koska 1.1.2025 astuu voimaan rakentamislaki. Rakennusjärjestys on uusittava rakentamislain mukaiseksi. Uuden lain myötä mm. luvanvaraisuuden raja muuttuu. Uudessa laissa osa rakennuskohteita on vapautettu luvan tarpeesta. Uusi laki muuttaa myös lupajärjestelmän sekä rakennuksen määritelmän.

Koska voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty yli kymmenen vuotta sitten, on tarpeen tarkastella myös rakentamisen sisällöllisiä tavoitteita, esimerkiksi rakentamisen määrää. Rakennusjärjestyksen merkitys rakentamisen ohjaamisessa korostuu entisestään uuden rakentamislain myötä.

Liite:
osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rakennusvalvontapäällikkö
Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että rakennusjärjestyksen uudistaminen aloitetaan ja tähän liittyvä osallistumis- ja arviointi suunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville.

Päätös
Lupa- ja valvontalautakunta päätti, että rakennusjärjestyksen uudistaminen aloitetaan ja tähän liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville.

Lupa- ja valvontalautakunta 24.09.2024 § 106
2437/10.03.00.00/2023

Valmistelu ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, miia.hento@porvoo.fi

Rakennusjärjestyksen laatimisen aikataulu on päivittynyt. Rakentamislakiin on tulossa muutossarja, joka on hyväksymis prosessissa. Muutosarja on vaikuttanut merkittävästi

Porvoon kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Lupa- ja valvontalautakunta	§ 114	24.10.2023
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 106	24.09.2024
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 19	04.03.2025
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 108	23.09.2025

valmistelutyöhön. Osallistumis- ja arviointi suunnitelmaa on päivitetty valmistelun osalta sekä kuntalaisten osallistamisen osalta.

Johtuen aikataulu muutoksesta sekä paineesta saada uusi rakennusjärjestys voimaan, on todettava, että uutta rakennusjärjestystä tulee päivittää hyvin pian uudelleen. Tai vaihtoehtoisesti on laadittava erillisiä ohjeita.

Liite:

osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.9.2024

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että rakennusjärjestyksen uudistamista koskeva osallistumis- ja arviointi suunnitelma päivitetään.

Käsittely

Käsittelyn aikana esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen; Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että rakennusjärjestyksen uudistamista koskeva osallistumis- ja arviointi suunnitelma päivitetään ja asetetaan nähtäville.

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti, että rakennusjärjestyksen uudistamista koskeva osallistumis- ja arviointi suunnitelma päivitetään ja asetetaan nähtäville.

Lupa- ja valvontalautakunta 04.03.2025 § 19
2437/10.03.00.00/2023

Valmistelu ja lisätiedot

Kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren, rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, tonttipäällikkö Pekka Söyrilä, kaupunki-infrajohtaja Kari Hällström, I kaupungineläinlääkäri-hygienikko Tiina Tiainen, ympäristönsuojelupäällikkö Jesse Methner,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupungin uuden rakennusjärjestyksen valmistelu on edennyt syyskuussa 2024 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (Lupa- ja valvontalautakunta 24.09.2024 § 106) mukaisesti, mutta valmistelun aikataulu on muuttunut johtuen loppuvuonna 2024 tulleista rakentamislain muutoksista. Rakennusvalvonta on seurannut lakimuutostyötä ja on valmistelun aikana tuonut kaikille asiantuntijoille ja valmistelijoille tietoa uuden

Porvoon kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Lupa- ja valvontalautakunta	§ 114	24.10.2023
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 106	24.09.2024
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 19	04.03.2025
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 108	23.09.2025

rakennusjärjestyksen sisältövaatimuksista. Ehdotuksen viimeistely on tehty kaupunkikehitysjohdajan johdolla ja yhteistyössä kaupunkikehityksen kaikkien palvelualuepäälliköiden kanssa.

Ehdotus Porvoon kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi on tarkoitus pitää nähtävillä kevään 2025 aikana, jolloin järjestetään kaksi vuorovaikutustilaisuutta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti: yksi kuntalaisille ja yksi kunta päättäjille. Tilaisuuksissa on mahdollisuus jättää huomioita ja kommentteja, jotka kirjataan ylös jatkokäsittelyä ja -valmistelua varten. Ehdotus Porvoon kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi on luotu vastaamaan 1.1.2025 voimaan tullutta rakentamislakia. Ehdotus rakennusjärjestykseksi on luotu kuntaliiton mallipohjalle eikä sisällä merkittäviä poikkeamia siitä lukuun ottamatta niitä, joita voimaan astunut lakimuutos edellyttää.

Liitteet:

Ehdotus Porvoon kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi

Kaupunkikehitysjohdaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää asettaa Porvoon uuden rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville. Samanaikaisesti pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lisäksi rakennusjärjestyksen uudistamistyöryhmä järjestää kaksi tilaisuutta, joista kerätään kommentit sekä jätetyt muistutukset osaksi jatkovalmistelua.

Pykälä tarkastetaan heti.

Käsittely

Käsittelyn aikana Elin Andersson ehdotti asian jättämistä pöydälle. Ehdotusta kannattivat Hannele Luukkainen, Pia Sångbom, Christer Andersson, Petri Pasanen, Pekka Malin ja Jan Blomqvist.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja vastasehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Elin Anderssonin tekemä ehdotus EI.

Pohjaesityksen puolesta äänesti yksi (1); Sirpa Hanska Elin Anderssonin vastaehdotuksen puolesta äänesti yhdeksän (9); Jan Blomqvist, Pekka Malin, Hannele Luukkainen, Elin Andersson, Petri Pasanen, Pia Sångbom, Tom Blomqvist, Christer Andersson ja Siru Hopealinna.

Puheenjohtaja totesi, että EI äännet voittivat ja Elin Anderssonin vastaehdotus voitti äänin yhdeksän (9) – yksi (1). Käsittely päättyi.

Porvoon kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Lupa- ja valvontalautakunta	§ 114	24.10.2023
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 106	24.09.2024
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 19	04.03.2025
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 108	23.09.2025

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti jättää asian pöydälle.

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025 § 108
2437/10.03.00.00/2023

Valmistelu ja lisätiedot

Kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren, rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, tonttipäällikkö Pekka Söyriä, kaupunki-infrajohtaja Kari Hällström, I kaupungineläinlääkäri-hygieenikko Tiina Tiainen, ympäristönsuojelupäällikkö Jesse Methner,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkikehitysjohtaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää asettaa Porvoon uuden rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville. Samanaikaisesti pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lisäksi rakennusjärjestyksen uudistamistyöryhmä järjestää kaksi tilaisuutta, joista kerätään kommentit sekä jätetyt muistutukset osaksi jatkovalmistelua.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti asettaa Porvoon uuden rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville. Samanaikaisesti pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lisäksi rakennusjärjestyksen uudistamistyöryhmä järjestää kaksi tilaisuutta, joista kerätään kommentit sekä jätetyt muistutukset osaksi jatkovalmistelua.

Pykälä tarkastettiin heti.

Otteen oikeaksi todistaa 30.09.2025

Heidi Vaskelainen
toimistosihteeri

*** Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu ***

Porvoon kaupunki**Ote pöytäkirjasta**

Lupa- ja valvontalautakunta	§ 114	24.10.2023
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 106	24.09.2024
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 19	04.03.2025
Lupa- ja valvontalautakunta	§ 108	23.09.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 108

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.