

Rakennusjärjestys

Ehdotus 20.10.2026

PORVOO BORGÅ

Sisällys

1. LUKU. YLEISTÄ 3
2. LUKU. RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN 6
3. LUKU. ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA 13
4. LUKU. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA 20
5. LUKU. RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS 23
6. LUKU. RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA 30
7. LUKU. LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA 36
8. LUKU. PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN 39
9. LUKU. RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN 46
10. LUKU. YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA 48
11. LUKU. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT 49
12. LUKU. RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO 52
13. LUKU. ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET 53

1. luku. Yleistä

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamislain, maankäyttö- ja 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.

2 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.
Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapaohjeet ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

3 § Rakentamishankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön, suojeltuun kohteeseen tai alueelle, jolla on merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet sekä mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

Valtakunnallisesti merkittävissä rakennetuissa kulttuuriympäristöissä (RKY-alueet), maakunnallisesti arvokkaissa rakennetuissa ympäristöissä sekä valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla (VAMA) kaikkien uudis- ja korjausrakentamishankkeiden

rakennussuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto, jos alueella ei ole asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena.

Arkeologisissa kohteissa (muinaisjäännökset) ja valtakunnallisesti merkittävissä arkeologisissa kohteissa on pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta (Porvoon museo). Kajoamislupa tulee hakea Museovirastolta.

Vanhan Porvoon alueella lausunto pyydetään Vanhan Porvoon rakennuslupatyöryhmältä.

4 § Määritelmiä soveltamisesta

Tässä rakennusjärjestyksessä tarkoitetaan:

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

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet (alle 5 m^2), kasvihuoneet, kesäkeittiöt, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Alle 5 m^2 rakennelma tai pieni rakennus, kuten esimerkiksi vaja tai leikkimökki 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.

Katoksella tarkoitetaan rakennelmaa, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Terassilla tarkoitetaan maanpäällistä tai maanpinnasta vähäisesti korotettua oleskelualuetta, joka ei ole katettu tai joka voidaan kattaa.

Sivuasuinrakennuksella tarkoitetaan pääasuntoa palvelevaa erillistä asuinrakennusta, joka ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa.

Maatilalla tarkoitetaan tässä maataloutta harjoittavaa tilaa.

Teknisellä laitteella tarkoitetaan rakennuksen käyttöön ja toimintaan liittyviä laitteita, kuten ilmanvaihtolaitteita, lämpöpumppuja, aurinkoenergiajärjestelmiä ja muita vastaavia laitteita.

Mainoslaitteella tarkoitetaan kiinteää tai siirrettävää laitetta, rakennetta tai pintaa, jota käytetään mainontaan, tiedottamiseen tai markkinointiin.

Talousrakennuksella tarkoitetaan muuta rakennusta, joka palvelee asuin- tai lomarakennuksen käyttötarkoitusta, esimerkiksi varastoa ja autotallia.

Ranta-alueella tarkoitetaan alueidenkäyttölain 72 §:n mukaista ranta-aluetta sekä tällaiselle alueelle laaditun ranta-asemakaavan aluetta.

Kerrokset: rakennuksen kerros on kokonaan tai pääosin maanpinnan yläpuolella. **Kellarikerros** on kokonaan tai pääosin maanpinnan alapuolella. **Ullakko** on pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella.

Pihapiiri on rakennuspaikkaan kuuluva rajattu alue, jossa rakennukset ja niihin liittyvät oleskelu- ja talousalan toiminnot muodostavat yhden toiminnallisen ja visuaalisen kokonaisuuden. Haja-asutusalueella pihapiiri käsittää asuin- tai lomarakennuksen välittömän, hoidetun lähiympäristön, joka erottuu selvästi ympäröivästä luonnon- tai viljelymaisemasta. Pihapiiri on myös kotirauhalla suojattu alue, jossa jokaisen oikeudet

eivät ole voimassa.

2. luku. Rakennuskohteen rakentaminen

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

5.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteisiin 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 rakennuskohteen etäisyyden tulee olla vähintään 4-metriä naapurin rajasta ja 8-metriä muista rakennuksista.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoa, ei saa sijoittaa 15 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 Rakentaminen maanteiden läheisyydessä

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava maanteiden suoja-alueet sekä voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.

6.3 Erityismääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella rakennuksen etäisyys tontin 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 asemapiirustuksessa 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 luvanvarainen 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 alikulkukorkeuden 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 rakennuspaikan sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erottautuu taustastaan.

Milloin rakennetun rakennuspaikan rakennuskohde ei ulotu katuun, liikenneväylään tai rakennuspaikan sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava rakennuspaikalle 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, viihtyisyyttä ja monimuotoisuutta, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa tai valosaastetta. Valosaaste ei saa aiheuttaa haittaa luonnonvaraisille eläimille.

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, rakennuspaikalle 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 katuympäristöön. 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. Uudis- ja korjausrakentamisessa tämä tarkoittaa rakennuksen huolellista sovittamista maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä ympäröivään rakennettuun ympäristöön sijainnin, koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta. Rakennusten tulee muodostaa harmoninen ja ympäristöön soveltuva kokonaisuus. Käytettävien rakennusmateriaalien tulee olla tarkoituksenmukaisia, 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 tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen tai heikentää suojeltavan rakennuksen rakennushistoriallista arvoa.

3. luku. Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella

15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

15.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias.

Alle 2 hehtaarin saarelle rakentaminen edellyttää erityistä maisema- ja luontoarvojen tarkastelua.

15.2 Selvitysvaatimukset

Rakentamishankkeeseen 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. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee tarvittaessa esittää tätä koskeva selvitys poikkeamis-, sijoittamis-, ja/tai rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

15.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

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

1. 3000 m^2
2. 3000 m^2 ranta-alueet. Rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä
3. 3000 m^2 pohjavesialueella, maisemallisesti herkällä avoimella alueella ja suurilla yhtenäisillä peltoaukeilla, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävällä kulttuurimaisema-alueella.

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

15.4 Vapaa-ajanasuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

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

1. 3000 m^2
2. 3000 m^2 ranta-alueet. Rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä
3. 3000 m^2 pohjavesialueella, maisemallisesti herkällä avoimella alueella ja suurilla yhtenäisillä peltoaukeilla, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävällä kulttuurimaisema-alueella.

Sellaisella itsenäisellä tilalla, joka on pinta-alaltaan yli 1000 m^2, mutta alle 3000 m^2, lasketaan vapaa-ajanasuinrakennuksen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus tehokkuusluvun (kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan) e 0.063 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.

15.5 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.

16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

16.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen 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-m^2

- Muualla kuin ranta-alueella olemassa olevalle rakennetulle rakennuspaikalle pysyvään asumiseen tarkoitettu yksi (1) sivuasuinrakennus enintään 100 k-m^2, jos rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 3000 m^2. Sivuasuinrakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jätevedenkäsittely) kuin päärakennus. Sivuasuinrakennus ja pääasunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan.

- Asumiseen tarkoitetulla asuinrakennuksen rakennuspaikalla ympäristöhäiriöttömän yritystoiminnan tai tuotanto- ja liikerakentamisen mahdollistaminen:
  Rakennuspaikan koko 3000 m^2 tai suurempi rakennusoikeus 150 m^2
  Rakennuspaikan koko 5000 m^2 tai suurempi rakennusoikeus 250 m^2
  Rakennuspaikan koko 1 ha tai suurempi rakennusoikeus 500 m^2

  Asuinrakennuspaikan omistajien tai haltijoiden rakennuspaikalla tapahtuvaan pienyritystoimintaan käytettävän erillisen rakennuksen rakentamiseen asuinrakentamisen yhteydessä tai olevan asuinrakennuksen rakennuspaikalle. Pienyritystoimintaan käytettävän rakennuksen täytyy sopeutua ympäristöön sekä rakennuspaikan muihin rakennuksiin kokonsa, muotonsa ja materiaaliensa osalta. Toiminnasta ei saa aiheutua pysyvää haittaa lähellä asuville eikä ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia. Pienyritystoiminnan pysäköinti tulee järjestää rakennuspaikalla. Pysäköintiin on varattava toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävä tila ja siten, ettei toiminnasta aiheudu haittaa liikenteelle, naapureille tai ympäristölle.
- Ranta-alueella sijaitsevalla ja pysyvään asumiseen käytettävällä rakennuspaikalla pysyvään asumiseen tarkoitettu yksi (1) yksikerroksinen asuinrakennus enintään 180 k- m^2, tai useampaan tasoon rakennettava yksi (1) asuinrakennus enintään 250 k- m^2.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 12 % rakennuspaikan pinta-alasta. Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden kerrosalat lasketaan rakennuspaikan kokonaisrakentamisen määrään eli rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.

16.2 Vapaa-ajanasuinrakennuksen rakennuspaikka ranta-alueella

Vapaa-ajan asumiseen tarkoitetulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) yksiasuntoinen 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 3000 m² ja suurempi:

- Rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on 190 k- m^2.
- Luvantarpeesta vapautettujen rakennusten kerrosala lasketaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.
- vapaa-ajanasuinrakennus saa olla enintään 120 k- m^2
- erilliset talousrakennukset yhteensä enintään 70 k- m^2. Yksittäisen talousrakennuksen, mukaan lukien vierasmaja, kerrosala saa olla korkeintaan 40 k- m^2 ja yksittäisen saunarakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 30 k- m^2.

2.) itsenäiseksi tilaksi muodostettu rakennuspaikka, joka on pinta-alaltaan alle 3000 m^2

- vapaa-ajanasuinrakennuksen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus lasketaan tehokkuusluvun (kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan) e=0.063 mukaan.
- Luvantarpeesta vapautettujen rakennusten kerrosala lasketaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.
- yksittäisten rakennusten enimmäiskerrosalat ovat samat kuten edellä kohdassa 1.

Muualla kuin ranta-alueella sijaitsevan vapaa-ajanasutukseen käytettävän rakennuspaikan osalta noudatetaan myös edellä tässä kohdassa 17.2 esitettyjä määräyksiä.

16.3 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.

17 § Eläinsuojat ja maatilarakentaminen

17.1 Rakennuspaikan vaatimukset

Alle kahden (2) hehtaarin kiinteistöille ei saa rakentaa hevostallia, tai muuta vastaavaa suureläinsuojaa 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.

17.2 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.

17.3 Etäisyysvaatimukset

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhojen sijoittamisessa tulee noudattaa Porvoon ympäristönsuojelumääräyksiä ja muuta voimassa olevaa lainsäädäntöä.

4. luku. Rakentaminen ranta-alueilla

18 § 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 väritykseen. 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, jollei 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.

Lisäksi lupa vesikäymälän rakentamiseksi voidaan myöntää, jos vesikäymälän jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja rakennuspaikalla on ympärivuotisesti liikennöitävissä oleva yhteys kiinteään tieverkkoon siten, että umpisäiliön tyhjennys on järjestettävissä lietekuljetukseen tarkoitetulla säiliöautolla.

Harmaat jätevedet tulee käsitellä riittävän kaukana rannasta ja tulvariskikorkeuden yläpuolella, siten etteivät jätevedet pääse vedenkorkeuden vaihtelun ja aaltoilun

seurauksena sekoittumaan meri- tai järviveteen.
Jätevesien käsittelystä, puhdistusvaatimuksista ja jätevesilaitteistojen suojaetäisyyksistä määrätään ympäristönsuojelulaissa ja Porvoon kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

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

19.1 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).

19.2 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.

20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

Rakentamislupaa edellyttävän saunarakennuksen, jonka kerrosala on 30 m^2 tai suurempi, 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.

21 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä

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

5. luku. Rakentamisen luvanvaraisuus

22 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

22.1 Yleismääräys

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

22.2 Aidat, kasviaidat ja tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaalin, muodon ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan. Aidan tulee noudattaa myös alueen asemakaavamääräyksiä ja rakennustapaohjetta.

Aita tai kasviaita ei saa muodostaa liikenteelle näkemäestettä kadulle tai tielle. Risteysalueella ja pihaliittymissä aita tai kasviaita saa olla enintään yhden metrin korkuinen (1m) kahden metrin etäisyydellä risteysalueen tai pihaliittymän reunasta mitattuna. Aidan, kasviaidan ja tukimuurin on oltava kokonaisuudessaan tontin rajan sisäpuolella ja vähintään 1 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Mikäli kohdassa on pyörätie tai jalkakäytävä, aidan tai kasviaidan 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) Asuintonttien erityyppisten kasviaitojen enimmäiskorkeus on 2 metriä.
3) 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.

22.3 Aurinkoenergiajärjestelmät

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu. Rakennuksen katolle sijoitettavat aurinkoenergiajärjestelmät, 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.

22.4 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.

22.5 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 ja jätehuoltomääräyksiä.

22.6 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

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

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

22.7 Laiturit

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

Laiturit ovat vapautettu rakentamisluvan tarpeesta. Vesilain mukainen luvantarve

tulee selvittää.

22.8 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot, siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuvat lantalat, lietelantasäiliöt ja laakasiilot, siilot ja varastointisäiliöt asemakaava-alueen ulkopuolella. Sijoittamisessa ja rakenteissa tulee noudattaa Porvoon ympäristönsuojelumääräyksiä ja muuta voimassa olevaa lainsäädäntöä.
Ks. myös luku 3 kohta 18.3.

22.9 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 m^2
2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
3) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 2 kk
4) liikuteltavaa laitetta pidetään pysäköitynä rakennuspaikalla

22.10 Merikontit

Merikontteja käytettäessä tavaran 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.

22.11 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 34 § 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.

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

23.1 Yleismääräys

RakL 42 §:n 3 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita ja -toimenpiteitä, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

23.2 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 m^2, saa terassin lasituksen tehdä ilman rakentamislupaa. Enimmillään 20 m^2 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.

23.3 Aurinkoenergiajärjestelmät korjaus ja muutostyössä

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu. Rakennuksen katolle sijoitettavat aurinkoenergiajärjestelmät, 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 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.

23.5 Hiihtohissit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu hissin korvaaminen vastaavalla uudella hissillä.

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

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

23.7 Välitöntä korjausta vaativat LVI-työt

Äkillisiin putkivuotoihin tai laiterikkoihin tarvittavat välittömät korjaustyöt eivät vaadi rakentamislupaa.

23.8 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

24 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

24.1 Arvokkaan kulttuuriympäristön ja suojelualueen sekä 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) Muinaismuistolain (295/1963) nojalla suojellut muinaisjäännökset
4) Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet (VARK).
5) Luonnonsuojelualueet sekä muut luonnonsuojelulain nojalla suojellut alueet ja kohteet
6) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
7) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
8) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
9) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet.

24.2 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.

24.3 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.

24.4 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 pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

24.5 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. Portaat tulee järjestää luontevasti huonetiloja rikkomatta.
Ullakkorakentamisella ei saa tärvellä rakennuksen suojeltuja osia, kuten kattotuoleja, tai muuttaa sen painovoimaista ilmanvaihtoa koneelliseksi.

25 § Rakentaminen pohjavesialueilla

25.1 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 luokitelluilla 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.

25.2 Maalämpökaivojen sijoittaminen luokitelluille pohjavesialueille

Maalämpökaivojen ja maalämpökenttien sijoittaminen luokitelluille pohjavesialueille on rakentamisluvalla kielletty.

26 § Pilaantunut maaperä

26.1 Selvitysvaatimukset

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

26.2 Ilmoitusvaatimus

Maaperän epäillystä pilaantuneisuudesta on ilmoitettava valtion valvontaviranomaiselle ja kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle. Maaperän puhdistamisesta ja siitä tehtävässä ilmoituksessa tulee noudattaa mitä muualla voimassa olevassa lainsäädännössä edellytetään.

26.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on kunnostettava rakentamiseen soveltuvaksi.

Maalämpökaivojen ja maalämpökenttien sijoittamisesta alueelle, jossa maaperän epäillään olevan pilaantunut, säädetään Porvoon ympäristönsuojelumääräyksissä.

27 § Haitalliset aineet ja yhdisteet

27.1 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.

27.2 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.

27.3 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.

28 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

28.1 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.

28.2 Selvitysvaatimukset

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

29 § Melun ja tärinän huomioiminen

29.1 Yleiset määräykset

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

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

29.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

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

7. luku. Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa

30 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

30.1 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.

Rakennuskohteiden lasipinnat suunnitellaan ja toteutetaan siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

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.

30.2 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.
Erityyppisten kasviaitojen enimmäiskorkeus on 2 metriä.
Rakennettaessa on torjuttava vieraslajeja ja estettävä niiden leviäminen.

30.3 Selvitysvaatimus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa esitettävä lupahakemuksessa selvitys siitä, miten uhanalaiset ja muut suojellut lajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

31 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

31.1 Yleiset määräykset

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

31.2 Pihan rakentaminen

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

32 § 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.

33 § Erityismääräykset ranta-alueilla

33.1 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.

33.2 Pihan rakentaminen

Rakennuspaikalla tulee rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto ja kasvillisuus pääosin säilyttää. Rantavyöhykkeellä vähäiset maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja, mikäli toimenpiteet eivät heikennä uhanalaisten tai suojeltujen lajien elinympäristöjä, eivätkä ne muuta merkittävästi luonnontilaisen rantavyöhykkeen kasvillisuutta.

34 § Arvokkaat luontoalueet

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

8. luku. Piha-alueen rakentaminen

35 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

35.1 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.

35.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuuta 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.

36 § 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.

37 § Pengerrykset ja tukimuuri

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

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

38 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

38.1 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.

38.2 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.

38.3 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 sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi.

Pelastustie tulee mitoittaa, suunnitella ja toteuttaa HIKLU ohjeen rakenteellinen paloturvallisuus Itä-Uudenmaan pelastuslaitos mukaisesti. Kiinteistön omistajan/haltijan on huolehdittava pelastustien talvikunnossapidosta.

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

39 § Auto- ja polkupyöräpaikat

39.1 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.

39.2 Pysäköinti asemakaava-alueilla

Kuorma-autojen ja isojen työkoneiden säännöllinen pysäköiminen tai säilyttäminen asemakaavan mukaisella asuntorakentamiseen tarkoitetulla tontilla loppukatselmuksen 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.

39.3 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.

39.4 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt

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

39.5 Sähköpotkulaudat

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

40 § Jätehuolto ja varastointitilat

40.1 Jätehuolto

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

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

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

40.2 Varastointitilat

Pientalotonteille on rakennettava riittävästi varastointitiloja.

40.3 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.

40.4 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.

41§ Maa-ainesten hyödyntäminen

Rakennuspaikalla syntyvien maa-ainesten hyödyntämisestä, käsittelystä ja välivarastoinnista määrätään mm. jätelaissa, ympäristönsuojelulaissa ja Porvoon kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

42§ Kiinteistön lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille laskennallisesti tarvittava tila. Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistön talvikunnossapidosta liitteen mukaisesti. (Liite 2).

Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä laskennallinen selvitys lumelle varatun tilan riittävyydestä. (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 siirrättää 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. Viivytys on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuina kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna.

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 riittävyydestä, 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 tyylillistä 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.
Lisäksi lausuntotarpeiden selvittämisestä ja lausuntojen pyytämisestä on huolehdittava 3 §:n mukaisesti.

44.3 Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly-, haittaeläin- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Purkamistyötä ei saa toteuttaa polttamalla.

Purkaminen on toteutettava siten, ettei siitä aiheudu rottien tai muiden haittaeläinten leviämistä ympäristöön. Tarvittavat haittaeläinten torjuntatoimenpiteet on tehtävä ennen

purkutöihin ryhtymistä.

44.4 Rakennuspaikan siistiminen purkamisen jälkeen

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti tai rakennuspaikka 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 laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan.

Julkisen kaupunkitilan laiturien 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.

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.
Työmaa ei saa olla esteenä pelastustoiminnan järjestelyille.

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.

Melua aiheuttavissa töissä ja muissa ympäristöhaittoja aiheuttavissa toiminnoissa on noudatettava ympäristönsuojelulakia ja Porvoon ympäristönsuojelumääräyksiä sekä muita ympäristölle aiheutuvien haittojen ehkäisemisestä koskevia säännöksiä.

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

Asemakaava- ja rakennuskaava-alueilla asumiseen tarkoitetuilla tonteilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan.
Asuntoauton, asuntovaunun, veneen tai muun vastaavan kulkuneuvon kausiluonteinen säilyttäminen tonteilla on sallittua, mikäli säilytettävän kohteen kokonaiskorkeus ei ylitä kolmea metriä.
Väliaikaisten suoja-, veneensäilytys- ja muiden vastaavien rakenteiden tulee olla kooltaan, korkeudeltaan ja ulkonäöltään sellaisia, etteivät ne kohtuuttomasti häiritse naapuria tai rumenna ympäristökuvaa.
Asemakaavassa pelkästään asumiseen osoitetuilla tonteilla rekisteristä poistettujen ajoneuvojen 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 01.01.2027.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston 12.12.2007 § 143 hyväksymä ja 20.2.2008 voimaan tullut rakennusjärjestys.

52 § Liitteet

1) Liite 1 Kaupunginosat
2) Liite 2 Kunnossa ja puhtaanapitovastuut kadulla