

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU
Teknologiaosaamisen johtaminen (TJ11Y)

Kimmo Kovanen

ETELÄ-KYMENLAAKSON RAKENNUSVALVONTA

Opinnäytetyö 2013

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1 JOHDANTO	9
2 LÄHTÖKOHDAT	10
2.1 Kotka	10
2.2 Hamina	10
2.3 Pyhtää	10
2.4 Virolahti ja Miehikkälä	11
2.5 Yhteenveto	11
3 TOIMIPISTE	12
3.1 Sijainti	12
3.2 Paikka	13
4 ORGANISAATIO	13
4.1 Rakennuslautakunta	14
4.2 Henkilöstö	14
4.3 Uusi organisaatio	15
4.3.1 Rakennustarkastaja	16
4.3.2 Lupa-arkkitehti/-insinööri, Kotka	17
4.3.3 Lupa-arkkitehti/-insinööri, Hamina	18
4.3.4 Lupa-arkkitehti/-insinööri, Pyhtää	18
4.3.5 Lupa-arkkitehti/-insinööri, Virolahti ja Miehikkälä	19

4.3.6 Tarkastusinsinööri	19
4.3.7 LVI-tarkastusinsinööri	20
4.3.8 Valvontainsinööri/-mestari, Kotka	20
4.3.9 Valvontainsinööri/-mestari, Hamina	21
4.3.10 Valvontainsinööri/-mestari, Pyhtää	21
4.3.11 Valvontainsinööri/-mestari, Virolahti ja Miehikkälä	22
4.3.12 Valvontainsinööri/-mestari, korjausneuvoja	23
4.3.13 Osastosihteeri	23
4.3.14 Toimistos sihteeri	24
5 LUPIEN MYÖNTÄMINEN	24
5.1 Rakennuslupa	24
5.2 Toimenpidelupa	25
5.3 Kirjallinen ilmoitusmenettely	25
5.4 Rakennuksen purkaminen	26
5.5 Maisematyölupa	26
5.6 Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella	26
5.7 Poikkeamismenettely	27
5.8 Rakennusjärjestys	28
5.9 Nykyinen tilanne kunnissa	28
5.9.1 Ratkaisuvälillä	28
5.9.1.1 Kotka	29

5.9.1.2 Hamina	30
5.9.1.3 Pyhtää	31
5.9.1.4 Virolahti ja Miehikkälä	31
5.9.2 Rakennusjärjestys	33
5.9.2.1 Kotka	33
5.9.2.2 Hamina	36
5.9.2.3 Pyhtää	38
5.9.2.4 Virolahti ja Miehikkälä	39
5.10 Lupien myöntäminen uudessa organisaatiossa	41
5.10.1 Ratkaisuvallta	41
5.10.1.1 Rakennusluvut	42
5.10.1.2 Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella	43
5.10.1.3 Poikkeamisluvat	43
5.10.1.4 Muut ratkaisuvallan siirrot viranhaltijoille	43
5.11 Viranomaistehtävät	45
5.12 Rakennusjärjestys	46
5.12.1 Lupajärjestelmät	47
5.12.1.1 Talousrakennuksen luvan-/ilmoituksen- varaisuus	47

5.12.1.2 Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus	47
5.12.2 Rakentaminen ja ympäristön huomioon ottaminen	50
5.12.2.1 Ympäristön hoito ja valvonta	50
5.12.2.2 Aitaaminen	51
5.12.2.3 Pihamaan vajat, rakennelmat ja laitteet	51
5.12.2.4 Piha-alue ja -maa	51
5.12.2.5 Maalämpökaivojen sijainti	51
5.12.2.6 Rakentamisen määrä	52
5.12.3 Rakentaminen asemakaavan ulkopuolella	53
5.12.3.1 Rakennuspaikka	53
5.12.3.2 Rakentamisen määrä	53
5.12.4 Rakentaminen ranta-alueelle	53
5.12.4.1 Rakentamisen määrä	53
5.12.4.2 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella	54
5.12.4.3 Asuin- ja lomarakennuksen korkeusasema	54
5.12.4.4 Rakentamisen vähimmäisetäisyys ranta-viivasta	55
5.12.5 Rakenteet	55
5.12.6 Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen sekä hulevesien johtaminen, jätehuolto ja radonsuojaus	56

6 TAKSAT	56
6.1 Kuntien rakennusvalvontojen kulut ja menot	56
6.2 Taksojen vertailu	58
6.3 Etelä-Kymenlaakson rakennusvalvonnan taksa	59
7 YHTEENVETO	60
LÄHTEET	61
LIITTEET	

Liite 1. Pohjapiirustus tämän hetkisestä tilanteesta

Liite 2. Pohjapiirustus muokattuna rakennusvalvonnan tarpeisiin

Liite 3. Kuntien rakennusvalvonnan toimintaa ohjaavia keskeisiä lainsäädäntöjä

Liite 4. Etelä-Kymenlaakson rakennusjärjestys

Liite 5. Rakennuslupamaksujen vertailu

TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Teknologiaosaamisen johtaminen (YAMK)

Kimmo Kovanen	Etelä-Kymenlaakson rakennusvalvonta
Opinnäytetyö	62 sivua + 24 liitesivua
Työn ohjaaja	Yliopettaja Simo Ollila
Toimeksiantaja	Kotkan kaupunki / rakennusvalvonta Rakennustarkastaja Vesa Yrjönen
Huhtikuu 2013	
Avainsanat	Suuremmat yksiköt, resurssit, ratkaisuvälit

Valtiovallan taholta on luotu paineita suurempiin rakennusvalvontayksiköihin siirtymiseen kautta maan. Tätä kautta rakennusvalvonnan resursseja on helpompi hyödyntää ja henkilöstön ammattitaito saadaan helpommin hyödynnettyä. Pelkona yhdistymisissä on se, että varsinkin pienet kunnat pelkäävät rakennusvalvontapalveluiden keskittävän enemmän keskusalueelle ja näin ollen palveluiden tasapuolinen tarjonta vaarantuisi.

Tässä opinnäytetyössä Etelä-Kymenlaakson alueelle perustetaan yksi suurempi rakennusvalvontayksikkö. Uusi rakennusvalvonta sisältää alueella tällä hetkellä olevat neljä rakennusvalvontaa viiden kunnan alueella.

Rakennusvalvontatoimiston tuleva sijainti on tärkeä, jotta palvelut voidaan taata tasapuolisesti. Karhulan sijainti on varsin keskeinen kyseisellä toiminta-alueella ja näin ollen rakennusvalvontatoimisto tulee sijoittaa Karhulaan.

Kuntatalouksilla on tällä hetkellä vaikeat ajat ja tästä johtuen henkilöresursseja ei voi kasvattaa organisaatiouudistuksen yhteydessä. Tästä johtuen uusi organisaatio perustetaan olemassa olevia resursseja käyttäen. Rakennustarkastajaksi tulee Kotkan kaupungin rakennustarkastaja ja muut virat jaetaan mahdollisimman paljon nykyisten virkojen mukaan.

Uusi rakennusvalvonta tulee käsittelemään vuosittain yli 1000 lupaa. Määrä on suuri ja näin ollen ratkaisuvälit tulee delegoida virkamiehille entistä enemmän, muuten rakennuslupien käsittely tulee kestämään liian kauan. Virkamiehet tulevat tekemään päätöksen kaikista enintään 2000 kem²:n luvista, jotka liittyvät uudisrakennuksiin tai rakennuksen laajentamiseen. Rakennuslautakunta päättää yli 2000 kem²:n rakennusluvista, poikkeamisluvista sekä suunnittelutarveratkaisuksista.

Kaikkien neljän rakennusvalvonnan talous oli alijäämäinen vuonna 2011. Koska rakennusvalvontamaksuissa on suuria eroja, saadaan talous tasapainoon, kun uudessa rakennusvalvonnassa käytetään Kotkan kaupungin rakennusvalvontamaksuja.

ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Master of Engineering - Degree Programme in Technology Administration

Kimmo Kovanen	The Building Inspection of the Southern Kymenlaakso Region
Master's Thesis	62 pages + 24 Pages of appendices
Supervisor	Simo Ollila, Principal lecturer
Commissioned by	The city of Kotka / Building Inspection Division Building inspector Vesa Yrjönen
April 2013	
Keywords	Bigger organisations, resources, power of judgement

The Finnish Government wants to create larger building inspection units in Finland. Due to this reason the skills and know-how of the personnel will be utilized easier and better. On the other hand the smaller municipalities fear that the equal supply of building inspection services will get risky.

This thesis envisions that there would be only one large building inspection unit in Southern Kymenlaakso Region in the future. This new building inspection consists of the present four building inspection units on the area of the present five municipalities.

The future location of the building inspection office is vital so that all the services can be provided equally. The location of the region Karhula is central on this area, so therefore the building inspection office should be located centrally in Karhula region.

Municipalities are going through rough times financially and for this reason no new personnel can be hired for the new organization and new building inspection office will be founded using present resources. As a building inspector will act the present building inspector of Kotka town and other officials will mostly follow as much as possible according to the present posts.

The new building inspection will handle annually over 1000 building permits. The quantity is quite high and therefore the decisions should be delegated more than previously to the officials. Otherwise the handling of permits would take too much time. The building inspection officials will make a decision for all permits the area which is maximum 2000 m². The Building Board will decide for permits the area of which is over 2000 m².

The economy of all four present building inspections was deficient in 2011. Because there were big differences in present building inspection fees, the economy will be balanced when the building inspection fees of Kotka town will be used in the new organisation.

1 JOHDANTO

Pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelmassa (Suomen hallitus, 2011) on kirjattu, että rakennusvalvontaa uudistetaan siten, että rakennusvalvontojen yksikkömäärä pienenee ja koko kasvaa nykyistä suuremmiksi alueellisiksi yksiköiksi. Tämän lisäksi hallituksen ohjelmassa on mainittu, että rakennusvalvonnan ohjauksen vaikuttavuutta rakentamisen laadun valvonnassa ja energiatehokkuuden parantamisessa vahvistetaan. Nämä kaksi asiaa tukevat toinen toistaan, sillä rakennusvalvonnan resursseja on helpompi kohdentaa suuremmassa organisaatiossa. Jo ennen Kataisen hallituksen ohjelman julkaisua olen ollut sitä mieltä, että suuremman rakennusvalvontayksikön olemassa olon mahdollisuudet alueellamme tulee tutkia.

Pohjois-Kymenlaaksossa tapahtui kuuden kunnan (Kouvola, Kuusankoski, Valkeala, Anjalankoski, Elimäki ja Jaala) yhdistyminen, jonka seurauksena perustettiin nyky-muotoinen Kouvola. Tästä yhdistymisestä seurasi luonnollisesti se, että myös rakennusvalvontojen toiminta Pohjois-Kymenlaaksossa yhdistettiin yhdeksi laajemmaksi kokonaisuudeksi. Tästä johtuen on aika luontevaa, että Etelä-Kymenlaakson kunnat (Kotka, Hamina, Pyhtää Virolahti ja Miehikkälä) yhdistäisivät voimavaransa yhdeksi, koko alueen kattavaksi rakennusvalvonnaksi.

Pienemmillä kunnilla saattaa tällaisessa yhdistymisessä olla pelko siitä, että rakennusvalvontapalvelut keskittyvät enemmän keskusalueelle kuin laita-alueille ja näin ollen palvelujen tasapuolinen tarjonta vaarantuu. Tämä johtaa usein siihen, että asian selvittely loppuu ennen kuin on kunnolla edes alkanut. Näin ollen ei ole kunnolla ehditty vertaamaan asian hyviä ja huonoja puolia keskenään.

Kuntatalouksilla yleensä on tällä hetkellä vaikeat ajat. Tämän vuoksi ei henkilöresursseja voida missään nimessä kasvattaa tämänlaisessa organisaatiouudistuksessa, vaan uudessa organisaatiossa tulee käyttää nykyisiä resursseja. Tämä luonnollisesti tuo tiettyjä ongelmia uuden organisaation perustamiseen. Lähtökohtana tässä työssäni on kuitenkin Rakennustarkastusyhdistys ry:n strategian mukainen ihannetila, jolloin perustetaan sellainen organisaatio, jossa rakennustarkastukseen kuuluva työntekijä on mahdollisimman itsenäinen ja tasapuolinen asiantuntija, joka lisäarvoa tuottaen ohjaa ja valvoo selkeisiin määräyksiin perustuvaa suunnittelua ja rakentamista moniammatilli-

sisä organisaatioissa. Ihannetila on vaikea saavuttaa, mutta suurempi organisaatio luo kuitenkin paremmat mahdollisuudet onnistua.

2 LÄHTÖKOHDAT

Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 21 §:n mukaan rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla rakennustarkastaja. Kotkassa, Haminassa ja Pyhtäällä toimii tällä hetkellä oma rakennusvalvontavirasto. Virolahti ja Miehikkälä ovat päätyneet ratkaisuun, jossa he ovat yhdistäneet voimansa ja näin ollen heillä on yhteinen rakennusvalvontavirasto.

2.1 Kotka

Kotkassa on 54837 asukasta ja sen kokonaispinta-ala on 949,74 km², josta maa-alueita on 271,33 km² (Wikipedia, 2012). Kotkan rakennusvalvontavirasto sijaitsee Kotkan-saarella kaupungintalon 1. kerroksessa. Virastoa johtaa rakennustarkastaja ja hänellä on apunaan viisi tarkastajaa ja kolme toimistovirkailijaa. Lisäksi yksi toimistovirkailija hoitaa sekä rakennusvalvonnan lvi- että Kotkan Vesi Oy:n asioita. Viraston työntekijöiden keski-ikä on noin 54 vuotta.

2.2 Hamina

Haminassa on 21400 asukasta ja sen kokonaispinta-ala on 1155,17 km², josta maa-alueita on 609,51 km² (Wikipedia, 2012). Haminan rakennusvalvontavirasto sijaitsee Haminan keskustassa kaupungintalon 1. kerroksessa. Viraston päällikkönä toimii johdettava rakennustarkastaja ja hänellä on apunaan kaksi tarkastajaa ja kaksi toimistovirkailijaa. Viraston työntekijöiden keski-ikä on noin 56 vuotta.

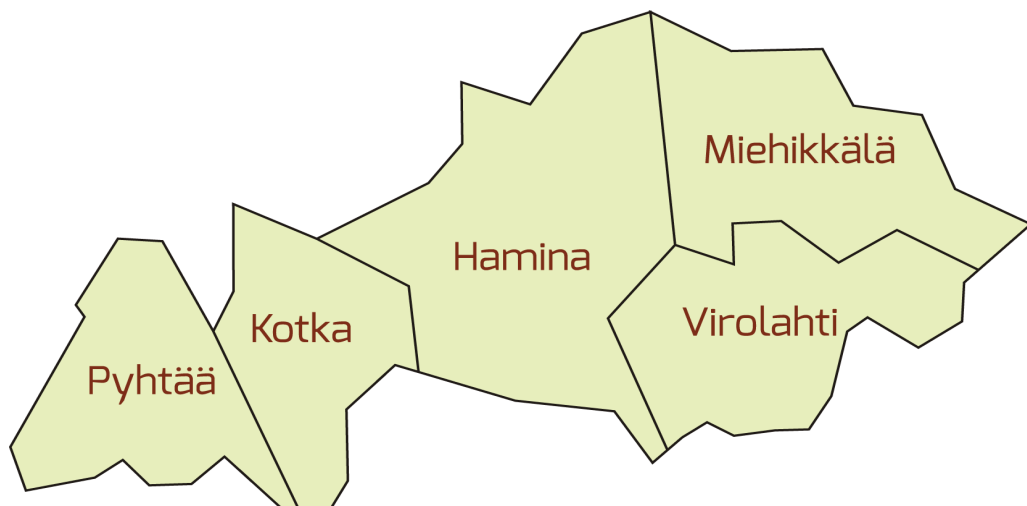
2.3 Pyhtää

Pyhtäällä on 5360 asukasta ja sen kokonaispinta-ala on 780,96 km², josta maa-alueita on 324,72 km² (Wikipedia, 2012). Pyhtään rakennusvalvontavirasto sijaitsee Siltakylässä kunnantalon 2. kerroksessa. Virastossa on vakituudessa työsuhteessa ainoastaan rakennustarkastaja. Lisäksi yksi toimistovirkailija hoitaa puoliksi sekä rakennusval-

vonnan että teknisentoimen asioita. Nykyinen rakennustarkastaja jää eläkkeelle 1.5.2013.

2.4 Virolahti ja Miehikkälä

Virolahdella on 3488 asukasta ja sen kokonaispinta-ala on 558,92 km², josta maa-alueita on 371,95 km² (Wikipedia, 2012). Miehikkälän asukasluku on 2165 ja sen kokonaispinta-ala on 440,35 km², josta maa-alueita on 422,22 km² (Wikipedia, 2012). Virolahden ja Miehikkälän yhteinen rakennusvalvontavirasto sijaitsee Virojoella, Virolahden kunnantalon 2. kerroksessa. Virastoa johtaa rakennustarkastaja ja hänellä on apunaan yksi tarkastaja ja toimistovirkailija. Lisäksi yksi toimistovirkailija hoitaa puoleksi sekä rakennusvalvonnan että teknisentoimen asioita. Viraston työntekijöiden keski-ikä on noin 57 vuotta.



Kuva 1. Alueen kunnat

2.5 Yhteenveto

Yhdistymisen jälkeen rakennusvalvonnan toimialueella olisi 87250 asukasta ja valvottavan alueen kokonaispinta-ala olisi 3885 km². Alueen asukasmäärä ja kokonaisala ei ole mitenkään tavatonta Suomessa. Vertailun vuoksi Kouvolassa on 87592 asukasta ja sen kokonaispinta-ala on 2883 km² ja Rovaniemellä on 60496 asukasta ja sen kokonaispinta-ala on 8017 km² (Wikipedia, 2012). Valvonnan kannalta haasteita tuo vesi-

alueiden suuri osuus (49 %) alueen kokonaispinta-alasta sekä suuret etäisyydet valvontakohteiden välillä (Kuva 1).

3 TOIMIPISTE

Tällä hetkellä rakennusvalvontaviraston toimipisteitä alueella on neljä. Yhdistymisen yhteydessä näiden toimipisteiden lukumäärä tulee olemaan yksi. Aluksi voidaan myös järjestää viikoittaisia päivystyksiä nykyisiin toimipisteisiin, mutta lopullinen tavoite tulee olla yksi yhteinen toimipiste. Tästä hyvänä esimerkkinä on Kouvolan kaupunki. Kun nykyinen Kouvola syntyi, jätettiin Elimäen ja Jaalan rakennusvalvontaviraston toimipisteet kokeeksi jäljelle. Asiakkaat alkoivat kuitenkin pääosin asioida suoraan Kouvolan (Kuusankoskella) toimipisteessä, joten Elimäen ja Jaalan toimipisteet lopetettiin turhina ensimmäisen kesän jälkeen. Samoin Loviisan kuntaliitosten jälkeen alueella ei ole kuin yksi rakennusvalvontaviraston toimipiste ja se sijaitsee Loviisassa. Loviisan rakennustarkastajan mukaan heille ei ole tullut negatiivista palautetta asian suhteen.

3.1 Sijainti

Kotka, asukasluvun mukaan ylivoimaisesti suurimpana kaupunkina, on luonnollinen valinta uuden rakennusvalvonnan sijainniksi. Kuitenkin Kotkan kaupungin keskusta sijaitsee saarella ja tästä syystä ei ole kovin keskeisellä paikalla koko aluetta ajatellen. Kotkan kaupungintalolta on matkaa Haminan kaupungintalolle 26 km, Pyhtään kunnantalolle 18 km ja Virolahden kunnantalolle 56 km. Etäisyys Kotkan kaupungintalolta Pyhtään länsirajalle on 31 km, Pyhtään pohjoisrajalle 39 km, Haminan pohjoisrajalle 59 km, Miehikkälän pohjoisrajalle 73 km ja Vaalimaalle 64 km. Suurista etäisyyksistä johtuen katselmusmatkaan vierähtää helposti tunti yhteen suuntaan.

E18 Koskenkylä-Kotka -moottoritie ja Haminan ohitustie valmistuvat vuoden 2015 loppuun mennessä. Tämä parantaa liikkumista alueella itä-länsisuunnassa. Kotkan keskusta on kuitenkin syrjässä moottoritiehen nähden ja näin ollen Karhulan keskusta on sijainniltaan huomattavasti parempi paikka rakennusvalvontavirastolle. Etäisyydet länteen pienenevät noin viisi kilometriä ja itään noin 10 kilometriä. Ajallisesti säästö on vielä enemmän, sillä Kotkan keskustassa ajo jää kokonaan pois.

3.2 Paikka

Karhulan ns. vanha puukoulu on tällä hetkellä ilman käyttöä. Koulu sijaitsee Karhulan keskustassa osoitteessa Vesivallintie 16. Koulun on suunnitellut rakennusmestari M. Estlin ja se on valmistunut vuonna 1923 (Kaavasuunnitelma, Kotkan kaupunkisuunnittelu, 2010). Kerrosalaa rakennuksessa on kahdessa kerroksessa yhteensä 1558 m². Koska rakennus on tällä hetkellä käyttämätön, on kaupunki suunnitellut rakennuksen purkua. Kotkan kaupunkisuunnittelu on kuitenkin katsonut, että rakennus on arkkitehtonisesti niin arvokas rakennus, että sitä ei saa purkaa. Kotkan kaupunkisuunnittelu onkin aloittanut asemakaavan muutostyön, jonka perusteella rakennus tullaan suojelemaan asemakaavalla.

Tällainen arvorakennus on erinomainen paikka rakennusvalvontavirastolle ja rakennuksen 1. kerros on luonnollinen sijainti rakennusvalvontavirastolle. Koska rakennus on suunniteltu alun perin kouluksi, ovat huoneet tällä hetkellä aivan liian suuret toimistokäyttöön (liite 1). Rakennus pystytään kuitenkin muuttamaan toimistokäyttöön varsin pienillä muutoksilla. Nykyisiin rakenteisiin ei tarvitse paljon muutoksia tehdä, vaan ainoastaan joitain oviaukkoja olemassa oleviin väliseiniin joudutaan tekemään. Tämän lisäksi tilat jaetaan uusin väliseinien. WC-tilat sijaitsevat nykyään 2. kerroksessa ja niitä ei ole tarpeen siirtää. Suurimmat muutostyöt aiheuttaa rakennuksen ulkovaipan lämmöneristävyyden parantaminen sekä iv-järjestelmien nykyaikaistaminen. Tässä tapauksessa nykyaikaistaminen tarkoittaa uudelleen rakentamista.

Alustavan suunnitelman mukaan (liite 2), rakennusvalvontavirasto ei tule tarvitsemaa edes koko 1. kerrosta käyttöönsä, vaan suurin osa rakennuksesta voidaan vuokrata muuhun käyttöön. Kun rakennus on osittaisessa käytössä, on loppuosalle helpompi löytää vuokralainen.

4 ORGANISAATIO

Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 21 §:n mukaan: ”Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla rakennustarkastaja. Jos tehtävien hoitamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, kunnilla voi olla yhteinen rakennustar-

kastaja. Kunta voi myös antaa rakennusvalvontatehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi.” Suomessa on useita kunnan rakennusvalvonnan toimintaa ohjaavia lainsäädäntöjä (Liite 3).

4.1 Rakennuslautakunta

Etelä-Kymenlaakson rakennusvalvonnan pääpaikka on Kotkassa, joka myös on hallinnollinen isäntäkunta. Tämä tarkoittaa sitä, että Etelä-Kymenlaakson rakennusvalvonnan hallinnosta vastaa Kotka. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtimaan perustetaan rakennuslautakunta. Rakennuslautakunnassa on 11 jäsentä, joista Kotkasta on kuusi, Haminaa kaksi, Pyhtäältä, Virolahdelta ja Miehikkälästä kustakin yksi. Johtavana viranhaltijana toimii rakennustarkastaja, joka toimii rakennuslautakunnan esittelijänä. Rakennusvalvonnasta aiheutuvat kustannukset jaetaan asukasluvun suhteen. Lähtökohtana on kuitenkin se, että toiminta rahoitetaan kokonaisuudessaan rakennusvalvontamaksuilla.

4.2 Henkilöstö

Haminan, Pyhtään, Virolahden ja Miehikkälän rakennusvalvontojen henkilöstö siirretään Kotkan palvelukseen työsopimuslain ja kunnallisista viranhaltijoista annetun lain liikkeen luovutusta koskevien määräysten mukaisesti. Kotka perustaa tarvittavat virat ja toteaa siirretyt työsuhteet. Uusi organisaatio koostuu nykyisistä työntekijöistä, mutta organisaatiota tullaan muokkaamaan luonnollisen poistuman myötä.

Tällä hetkellä Etelä-Kymenlaakson kuntien rakennusvalvonnoissa on käytössä seuraavat virat/toimet:

Kotka:

- 1 Rakennustarkastaja
- 1 Tarkastusinsinööri
- 1 Tarkastusarkkitehti
- 1 LVI-tarkastusinsinööri
- 2 Tarkastusrakennusmestaria
- 1,5 Osastosihteeriä
- 2 Toimistosihteeriä

Hamina:

- 1 Johtava rakennustarkastaja
- 1 Rakennustarkastaja
- 1 Valvontainsinööri
- 2 Rakennusvalvontasihteeriä

Pyhtää:

- 1 Rakennustarkastaja
- 0,5 Valmistelusihteeri

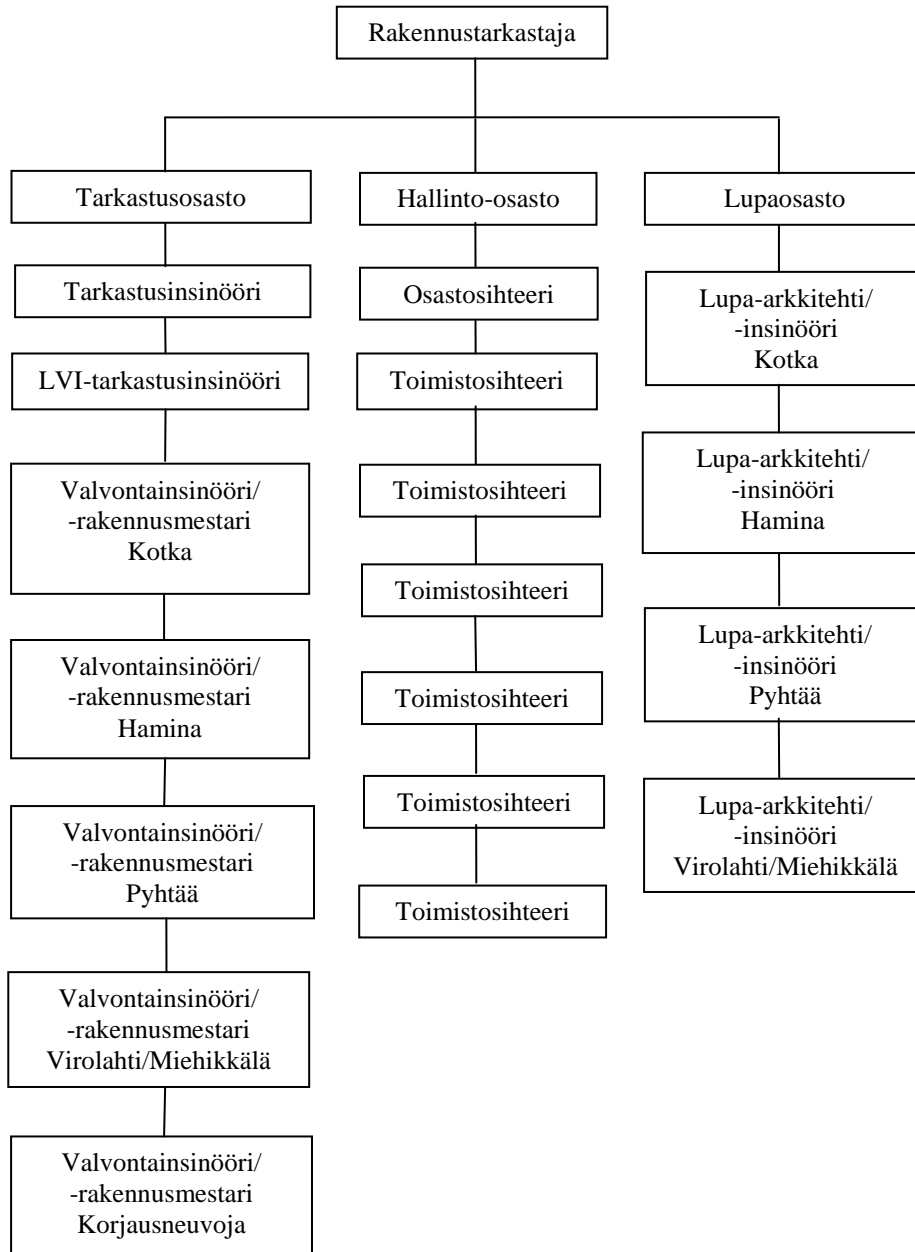
Virolahti & Miehikkälä:

- 1 Rakennustarkastaja
- 1 Apulaisrakennustarkastaja
- 1,5 Kanslistia

4.3 Uusi organisaatio

Uuden organisaation henkilövahvuus on pidetty edellä kohdassa 4.2 esitetyn suuruisena. Etelä-Kymenlaakson rakennusvalvonnan alueellinen laajuus asettaa omat vaatimuksensa rakennusvalvonnan tehtävien suorittamiseen ja osalta asettaa uusia rajoitteita hoitaa rakennusvalvonnan tehtäviä.

Etelä-Kymenlaakson rakennusvalvonnan päällikkö on rakennustarkastaja. Hänen johdettavanaan on kolme osastoa: tarkastus-, hallinto- ja lupaosasto. Uusi organisaatio on esitetty kuvassa 2.



Kuva 2. Uusi organisaatio

Seuraavassa esitellään organisaatio kohta kerrallaan ja käydään läpi tehtävien kelpoisuusehdot sekä toimenkuvat.

4.3.1 Rakennustarkastaja

Rakennustarkastajaksi valitaan Kotkan rakennustarkastaja.

Rakennustarkastajan kelpoisuudeksi on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4 §:ssä (Ympäristöministeriö, 1999) tehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto. Korkeakoulututkinnolla tarkoitetaan tässä kohtaa alempaa tai ylempää korkeakoulututkintoa tai ammattikorkeakoulututkintoa.

Toimenkuva:

- rakennusvalvonnan toiminnan johtaminen, suunnittelemineen, kehittäminen ja koordinointi,
- rakennusvalvonnan toiminta-, talous- ja käyttösuunnitelmien sekä toimintakertomusten valmistelu ja antaminen,
- rakennuslupien ratkaiseminen toimintasäännön puitteissa,
- rakennusluvan erityisten edellytysten ratkaiseminen suunnittelutarvealueella toimintasäännön puitteissa,
- rakennuslupien valmistelu lautakunnalle,
- poikkeamislupien valmistelu rakennuslautakunnalle,
- suunnittelutarveratkaisujen valmistelu rakennuslautakunnalle,
- purkulupien ratkaiseminen ja
- rakennuslautakunnalle esittely.

Lupien myöntämisprosessi on käsitelty tarkemmin kohdassa 5.

4.3.2 Lupa-arkkitehti/-insinööri, Kotka

Tähän virkaan valitaan Kotkan tarkastusarkkitehti.

Kelpoisuusvaatimukset:

- rakennusalan korkeakoulututkinto tai aikaisempi rakennusalan opistoasteinen tutkinto ja
- vähintään viiden vuoden kokemus rakennussuunnitteluun.

Toimenkuva:

- rakennuslupien, toimenpidelupien ja rakentamisilmoitusten ratkaiseminen Kotkan alueella toimintasäännön puitteissa,
- julkisivutoimikunnan johtaminen,
- kunnossapitokatselmukset erikseen sovitulla alueella,

- asiakkaiden neuvonta ja
- kokoontumishuoneistojen ja -alueiden enimmäishenkilömäärän vahvistaminen Kotkassa.

4.3.3 Lupa-arkkitehti/-insinööri, Hamina

Tähän virkaan valitaan Haminan johtava rakennustarkastaja.

Kelpoisuusvaatimukset:

- rakennusalan korkeakoulututkinto tai aikaisempi rakennusalan opistoasteinen tutkinto ja
- vähintään viiden vuoden kokemus rakennussuunnitteluun.

Toimenkuva:

- rakennuslupien, toimenpidelupien ja rakentamisilmoitusten ratkaiseminen Haminan alueella toimintasäännön puitteissa,
- kunnossapitokatselmukset erikseen sovitulla alueella,
- asiakkaiden neuvonta ja
- kokoontumishuoneistojen ja -alueiden enimmäishenkilömäärän vahvistaminen Haminassa.

4.3.4 Lupa-arkkitehti/-insinööri, Pyhtää

Tähän virkaan valitaan Pyhtään rakennustarkastaja.

Kelpoisuusvaatimukset:

- rakennusalan korkeakoulututkinto tai aikaisempi rakennusalan opistoasteinen tutkinto ja
- vähintään viiden vuoden kokemus rakennussuunnitteluun.

Toimenkuva:

- rakennuslupien, toimenpidelupien ja rakentamisilmoitusten ratkaiseminen Pyhtään alueella toimintasäännön puitteissa,
- toimenpidelupien ja rakentamisilmoitusten ratkaiseminen Kotkan alueella toimintasäännön puitteissa,

- kunnossapitokatselmukset erikseen sovitulla alueella,
- asiakkaiden neuvonta ja
- kokoontumishuoneistojen ja -alueiden enimmäishenkilömäärän vahvistaminen Pyhtäällä.

4.3.5 Lupa-arkkitehti/-insinööri, Virolahti ja Miehikkälä

Tähän virkaan valitaan Virolahden ja Miehikkälän yhteinen rakennustarkastaja.

Kelpoisuusvaatimukset:

- rakennusalan korkeakoulututkinto tai aikaisempi rakennusalan opistoasteinen tutkinto ja
- vähintään viiden vuoden kokemus rakennussuunnitteluun.

Toimenkuva:

- rakennuslupien, toimenpidelupien ja rakentamisilmoitusten ratkaiseminen Virolahti-Miehikkälän alueella toimintasäännön puitteissa,
- toimenpidelupien ja rakentamisilmoitusten ratkaiseminen Kotkan alueella toimintasäännön puitteissa,
- kunnossapitokatselmukset erikseen sovitulla alueella,
- asiakkaiden neuvonta ja
- kokoontumishuoneistojen ja -alueiden enimmäishenkilömäärän vahvistaminen Virolahti-Miehikkälässä.

Koska rakennuslupien määrä Kotkassa on huomattavasti suurempi kuin Pyhtäällä ja Virolahti-Miehikkälässä, niin Kotkan toimenpidelupien ja rakentamisilmoitusten ratkaisovaltaa jaetaan myös Pyhtään ja Virolahti-Miehikkälän päättäjälle.

4.3.6 Tarkastusinsinööri

Tähän virkaan valitaan Kotkan tarkastusinsinööri.

Kelpoisuusvaatimukset:

- rakennusalan korkeakoulututkinto ja
- vähintään viiden vuoden kokemus A-vaativuusluokan rakennesuunnittelusta.

Toimenkuva:

- vähintään 600 kem²:n suuruisten rakennusten aloituskokousten pitäminen,
- vähintään 600 kem²:n suuruisten rakennusten katselmusten pitäminen,
- rakennesuunnitelmien arkistointi,
- rakennustyön vastaavan työnjohtajan- ja erityisalan työnjohtajan hakemusten ratkaiseminen,
- kunnossapitokatselmuksot erikseen sovitulla alueella ja
- asiakkaiden neuvonta.

4.3.7 LVI-tarkastusinsinööri

Tähän virkaan valitaan Kotkan LVI-tarkastusinsinööri.

Kelpoisuusvaatimukset:

- LVI-tekniikan korkeakoulututkinto tai aikaisempi LVI-tekniikan opistoasteinen tutkinto ja
- vähintään viiden vuoden kokemus A-vaativuusluokan KVV- ja IV-järjestelmien suunnittelusta.

Toimenkuva:

- KVV-suunnitelmien arkistointi ja asennustöiden tarkastaminen,
- IV-suunnitelmien arkistointi ja asennustöiden tarkastaminen,
- KVV- ja IV-työnjohtajahakemusten ratkaiseminen ja
- asiakkaiden neuvonta.

4.3.8 Valvontainsinööri/-mestari, Kotka

Tähän virkaan valitaan Kotkan tarkastusrakennusmestari.

Kelpoisuusvaatimus:

- rakennusalan korkeakoulututkinto tai aikaisempi rakennusalan opisto- tai teknikoasteinen tutkinto ja
- vähintään viiden vuoden kokemus rakennustyön suoritukseen liittyvistä työnjohtotehtävistä.

Toimenkuva:

- korkeintaan 599 kem²:n suuruisten rakennusten aloituskokousten pitäminen Kotkassa,
- korkeintaan 599 kem²:n suuruisten rakennusten katselmusten pitäminen Kotkassa,
- kunnossapitokatselmukset erikseen sovitulla alueella,
- saaristokatselmukset ja
- asiakkaiden neuvonta.

4.3.9 Valvontainsinööri/-mestari, Hamina

Tähän virkaan valitaan Haminan rakennustarkastaja.

Kelpoisuusvaatimus:

- rakennusalan korkeakoulututkinto tai aikaisempi rakennusalan opisto- tai teknikkoasteinen tutkinto ja
- vähintään viiden vuoden kokemus rakennustyön suoritukseen liittyvistä työjohtotehtävistä.

Toimenkuva:

- korkeintaan 599 kem²:n suuruisten rakennusten aloituskokousten pitäminen Haminassa,
- korkeintaan 599 kem²:n suuruisten rakennusten katselmusten pitäminen Haminassa,
- kunnossapitokatselmukset erikseen sovitulla alueella,
- saaristokatselmukset ja
- asiakkaiden neuvonta.

4.3.10 Valvontainsinööri/-mestari, Pyhtää

Tähän virkaan valitaan Haminan valvontainsinööri. Hän joutuu työskentelemään hänelle ihan uudella alueella, jotta resurssit saadaan jakautumaan tasaisesti koko alueelle.

Kelpoisuusvaatimus:

- rakennusalan korkeakoulututkinto tai aikaisempi rakennusalan opisto- tai teknikkoasteinen tutkinto ja
- vähintään viiden vuoden kokemus rakennustyön suoritukseen liittyvistä työnjohtotehtävistä.

Toimenkuva:

- korkeintaan 599 kem²:n suuruisten rakennusten aloituskokousten pitäminen Pyhtäällä,
- korkeintaan 599 kem²:n suuruisten rakennusten katselmusten pitäminen Pyhtäällä,
- toimenpidelupiin liittyvien katselmusten pitäminen Kotkassa,
- kunnossapitokatselmukset erikseen sovitulla alueella,
- saaristokatselmukset ja
- asiakkaiden neuvonta.

4.3.11 Valvontainsinööri/-mestari, Virolahti ja Miehikkälä

Tähän virkaan valitaan Virolahden ja Miehikkälän yhteinen apulaisrakennustarkastaja.

Kelpoisuusvaatimus:

- rakennusalan korkeakoulututkinto tai aikaisempi rakennusalan opisto- tai teknikkoasteinen tutkinto ja
- vähintään viiden vuoden kokemus rakennustyön suoritukseen liittyvistä työnjohtotehtävistä.

Toimenkuva:

- korkeintaan 599 kem²:n suuruisten rakennusten aloituskokousten pitäminen Virolahdella ja Miehikkälässä,
- korkeintaan 599 kem²:n suuruisten rakennusten katselmusten pitäminen Virolahdella ja Miehikkälässä,
- toimenpidelupiin liittyvien katselmusten pitäminen Kotkassa,
- kunnossapitokatselmukset erikseen sovitulla alueella,
- saaristokatselmukset ja
- asiakkaiden neuvonta.

4.3.12 Valvontainsinööri/-mestari, korjausneuvoja

Tähän virkaan valitaan Kotkan tarkastusrakennusmestari.

Kelpoisuusvaatimus:

- rakennusalan korkeakoulututkinto tai aikaisempi rakennusalan opisto- tai teknikkoasteinen tutkinto ja
- vähintään viiden vuoden kokemus rakennustyön suoritukseen liittyvistä työnjohtotehtävistä.

Toimenkuva:

- valtion- ja kunnan korjausavustusten käsittely ja valvonta,
- korkeintaan 599 kem²:n suuruisten rakennusten lopputarkastukset,
- maa-aineslupien valvonta,
- kunnossapitokatselmukset erikseen sovitulla alueella,
- jätevesijärjestelmien loppukatselmukset ja
- asiakkaiden neuvonta.

4.3.13 Osastosihteeri

Tähän toimeen valitaan Kotkan osastosihteeri.

Kelpoisuusvaatimus:

- Kaupallinen ammattikorkeakoulututkinto tai aikaisempi kaupallinen opistoasteinen tutkinto

Toimenkuva:

- talousasioiden hoitaminen,
- maa-ainesasioiden hoitaminen,
- rakennuslakimiehen pöytäkirjojen teko,
- rakennuslautakunnan sihteerinä toimiminen,
- rakennuslautakunnan esityslistojen ja pöytäkirjojen teko ja päätösten toimeenpano,
- Luottamusmiesten kokouspalkkioiden maksaminen ja
- muut toimistotehtävät tarpeen mukaan

4.3.14 Toimistosihteeri

Organisaatiossa on yhteensä kuusi toimistosihteerin tointa. Kaksi toimistosihteeriä tulee Kotkasta, kaksi Haminasta, yksi Pyhtäältä ja yksi Virolahti-Miehikkälästä.

Kelpoisuusvaatimus:

- keskiasteen koulutus ja
- palveluhenkinen.

Toimenkuva:

- asiakaspalvelu,
- lupa-asiakirjojen vastaanotto,
- aloituskokouspöytäkirjojen jakelu,
- rakennuslupiin vaadittujen lausuntojen hankkiminen,
- rakennuslupa-arkiston hoito,
- rakennuslautakunnan varasihteeri,
- rakennuslupien kirjaaminen,
- rakennustarkastajan, tarkastusinsinöörien ja tarkastusarkkitehdin pöytäkirjat ja päätösten toimeenpano,
- laskutus,
- RH-lomakkeiden kirjaaminen,
- kunnostuskehotusten kirjaaminen ja lähettäminen sekä
- muut toimistotehtävät tarpeen mukaan

Näitä tehtäviä ei jaeta alueellisesti, vaan toimistosihteereille jaetaan asia kokonaisuuk-
sia siten, että työmäärästä tulee tasapuolista jokaiselle.

5 LUPIEN MYÖNTÄMINEN

5.1 Rakennuslupa

Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 125 §:n mukaan:

”Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuden tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa.”

5.2 Toimenpidelupa

Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 126 §:n mukaan:

”Rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisen rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupaa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin.”

5.3 Kirjallinen ilmoitusmenettely

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (Ympäristöministeriö, 1999) 63 §:n mukaan:

”Rakennusjärjestyksessä voidaan myös määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n mukaisen ilmoitusmenettelyn soveltamisesta 62 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin kunnan alueella tai osassa kunnan aluetta.”

Ilmoitusmenettelyä käytetään merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen, johon rakennus- tai toimenpidelupaa ei katsota tarpeelliseksi. Tällaiseksi rakentamiseksi voidaan katsoa esimerkiksi pienten, yksinkertaisten vajojen rakentaminen. Ilmoitusmenettely tehdään aina kirjallisena.

5.4 Rakennuksen purkaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 127 §:n mukaan:

”Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkuilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.”

5.5 Maisematyölupa

Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 128 §:n mukaan:

”Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

- 1) asemakaava-alueella;
- 2) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään; eikä
- 3) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan tai muuttamista varten on niin määrätty.”

Maisematyölupaa ei tarvita myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen.

5.6 Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 137 §:n mukaan:

”Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.”

Rakennuspaikan katsotaan sijaitsevan suunnittelutarvealueella, jos 200 m:n säteellä rakennuspaikasta on olemassa vähintään viisi asuinrakennusta (rakennuspaikkaa) tai 300m:n säteellä 10 asuinrakennusta. Tätä määritelmää ei ole virallisesti kirjattu mihinkään, vaan määritelmä on vain otettu yleisesti käyttöön.

5.7 Poikkeamismenettely

Jos suunniteltu rakentaminen poikkeaa asemakaavasta, oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta tai kunnan rakennusjärjestyksestä, tulee poikkeamiselle hakea poikkeuslupa. Asemakaavassa saatetaan hakea poikkeamista mm. asemakaavan mukaisesta rakentamisesta, rakennusoikeudesta tai rakennuksen sijainnista. Kunnan rakennusjärjestyksestä saatetaan hakea poikkeamista mm. rakennuspaikan koosta, rakennusoikeudesta tai rantaetäisyydestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 172 §:n mukaan ”poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säädöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

- 1) uuden rakennuksen rakentamista ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa;
- 2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta;
- 3) poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä; tai

- 4) poikkeamisesta maankäyttö- ja rakennuslaki (Ympäristöministeriö, 1999) 53 §:n 3 momentissa tarkoitettusta asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

Yllä mainituissa tapauksissa Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi myöntää poikkeamisen.

5.8 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus (Ympäristöministeriö, 1999) ovat kaikille kunnille samat. Koska lakia ja asetuksia ei voida kovin pikkutarkasti laatia, ohjataan rakentamista kunnassa rakennusjärjestyksen avulla. Kotkan kaupungin rakennusjärjestyksen (Kotkan kaupunginvaltuusto, 2001) tavoitteesta on kerrottu seuraavaa: ”Kotkan kaupungin rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioonottamisen sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset”. Käytännössä lähes jokaisella kaupungilla ja kunnalla on oma rakennusjärjestys. Koska samalla alueella olevien kuntien rakennusjärjestyksissä saattaa olla suuriakin eroja, on alueella työskentelevien rakennusalan ammattilaistenkin joskus vaikea omaksua kulloinkin voimassa olevat määräykset. Tähän saadaan suuri muutos, kun alueella on yksi ainoa rakennusjärjestys. Tällöin kaikilla on helpompi toimia.

5.9 Nykyinen tilanne kunnissa

5.9.1 Ratkaisuvälit

Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 130 §:n mukaan rakennusluvan, toimenpideluvan, purkamisluvan ja maisematyöluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Johtosäännössä voidaan rakennusvalvontaviranomaiselle määrättyjä tehtäviä (toimivaltaa) siirtää. Toimivallan siirtämiseen sovelletaan kuntalain 14 §:ää (Eduskunta, 1995). Normaalina on, että suurin osa rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä ja toimivallasta on johtosäännöllä siirretty viranhaltijatasolle.

5.9.1.1 Kotka

Kotkan kaupungin ympäristölautakunnan alaisten palvelualueiden toimintasäännössä (Kotkan ympäristölautakunta, 2011) toimivaltaa siirretään siten, että

rakennustarkastaja päättää:

- purkamisluvista (Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 §, ympäristöministeriö, 1999),
- tilapäisen rakennuksen rakennusluvista,
- rakennetun ympäristön hoitoa koskevista määräyksistä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 22 luku, ympäristöministeriö, 1999),
- maisematyöluvista,
- rakennuttajavalvonnasta (Maankäyttö- ja rakennuslaki 151 § 1, ympäristöministeriö, 1999),
- uudisrakennusten rakentamista sekä olemassa olevien rakennusten laajentamista koskevista rakennusluvista 599 kem2:iin saakka,
- rakennuksen korjaus- ja muutostyöluvista,
- rakennusluvan erityisten edellytysten ratkaisemisesta suunnittelutarvealueella, silloin kun on kyse pienehköstä muutos- ja laajennustöistä sekä
- poikkeamisluvista, jotka koskevat rakennusjärjestyksen määräämää enimmäisrakennusoikeutta pienehköissä lisärakentamishankkeissa.

tarkastusinsinööri päättää:

- rakennustyön vastaavan työnjohtajan sekä erityisalan työnjohtajan hyväksymisestä,
- erillisen kokoontumishuoneisto- tai kokoontumisalueluvan myöntämisestä,
- asiantuntijatarkastuksesta sekä ulkopuolisesta tarkastuksesta (Maankäyttö- ja rakennuslaki 151 § 3 ja 4, ympäristöministeriö, 1999) ja
- varistorakennusten rakentamista koskevista rakennusluvista 599 kem2:iin saakka.

LVI-insinööri päättää:

- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiden sekä ilmanvaihtolaitteiden asennustöiden vastaavan työnjohtajan (KVV/IV-työnjohtaja) hyväksymisestä ja

- asiantuntijatarkastuksesta sekä rakennusaikaisesta ulkopuolisesta tarkastuksesta toimialallaan (Maankäyttö- ja rakennuslaki 151 § 3 ja 4, ympäristöministeriö, 1999).

tarkastusarkkitehti päättää:

- rakentamisilmoituksista ja
- toimenpideluvista

5.9.1.2 Hamina

Haminan kaupungin hallintosäännössä (Haminan kaupunginvaltuusto, 2011) toimivaltaa siirretään siten, että

johtava rakennustarkastaja:

- päättää Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) mukaisista lupa- ja ilmoitusasioista lukuun ottamatta rakennuksen purkamislupia Linnoituksen kaupunginosassa sekä yli 1000 kem²:n suuruisen rakennuksen rakennuslupia,
- päättää suunnittelutarveratkaisun tekemisestä rakennuslupa-asiassa,
- päättää rakennuttajavalvonnan ja muun yksityisen tarkastuksen hyväksymisestä ja peruuttamisesta sekä ulkopuolisesta tarkastuksesta,
- päättää rakennustyön vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksymisestä,
- päättää maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 22 luvun rakennetun ympäristön hoitoa koskevista määräyksistä,
- päättää muista kuin laaja-alaisista tai muutoin merkittäviä kaavoja koskevista lausunnoista,
- päättää maisematyöluvista,
- päättää korjausavustusten myöntämisestä,
- toimii maa-aineslupien valvontaviranomaisena,
- hyväksyy maa-ainesluvan edellyttämät vakuudet ja päättää niiden vapauttamisesta, vaihtamisesta tai muuttamisesta sekä
- antaa lausunnon maa-aineslain mukaisesta lupahakemuksesta koskien toista kuntaa.

Tämän lisäksi johtava rakennustarkastaja on viranhaltijapäätöksellä siirtänyt päätösvaltaa siten, että

rakennustarkastaja:

- päättää korjausavustusten myöntämisestä,
- päättää omakotirakentamiseen liittyvistä luvista ja ilmoituksista sekä
- päättää rakennustyön vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksymisestä.

5.9.1.3 Pyhtää

Pyhtään voimassa olevassa hallintosäännössä ei ole siirretty toimivaltaa rakennustarkastajalle, joten periaatteessa valvontalautakunta myöntää kaikki luvat kunnassa. Käytännössä rakennustarkastaja myöntää kaavan mukaiset omakotirakentamiseen liittyvät luvat sekä olemassa oleville rakennuspaikoille täydennysrakentamiseen liittyvät luvat.

Hallintosääntö ollaan parhaillaan uudistamassa siten, että

rakennustarkastaja päättää:

- maisematyöluvista,
- rakennusluvista, kun uutta tai muutettavaa kerrosalaa on enintään 600 m²,
- ilmoitus-, toimenpide- ja purkuluvista,
- rakennusluvan erityisistä edellytyksistä asuinrakennuksen laajentamiseen tai peruskorjaamiseen suunnittelutarvealueella ja
- rakennustyön vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksymisestä.

5.9.1.4 Virolahti ja Miehikkälä

Virolahden kunnan ja Miehikkälän kunnan hallintosäännössä (Virolahden kunnanvaltuusto ja Miehikkälän kunnanvaltuusto, 2012) toimivaltaa siirretään siten, että

rakennustarkastajan ratkaisulta:

- toimii Virolahden ja Miehikkälän rakennustarkastajana,
- päättää rakennusluvista, jotka koskevat alle 600 m² suuruisia talous-, varasto-, vapaa-ajan- tai maatalouteen liittyviä rakennuksia,
- myöntää yksinomaan asumiseen tarkoitetuille rakennuksille luvat paritaloihin asti
- Päättää purkamis- ja maisematyöluvista,
- myöntää ennen rakennuslupaa annettavat aloitusluvut ja hyväksyy vakuudet,
- toimii maa-aineslupien valvontaviranomaisena,
- päättää maankäyttö- ja rakennusasetuksen (Ympäristöministeriö, 1999) 70 §:ssä tarkoitettua vastaavaa työnjohtajan ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 71 §:ssä tarkoitettua erityisalan työnjohtajan hyväksymisestä sekä rakennuttajavalvonnan, asiantuntijatarkastuksen ja ulkopuolisen tarkastuksen rakennuslautakunnan ohjeen mukaisesti,
- päättää yhdyskuntatekniikan laitteiden sijoittamis-, muuttamis- ja poistamisluvista sekä päättää maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 163 §:n mukaisten laitteiden sijoittamisesta,
- hoitaa viestintämarkkinalain (Eduskunta, 2003) 106 §:n mukaiset rakennusvalvontaviranomaisten tehtävät,
- päättää osoitmerkinnöistä ja postipalvelulain (nykyään postilaki, liikenne- ja viestintäministeriö, 2011) 23 §:n mukaisista rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä,
- vastaa asuntokauppalain (Eduskunta, 1994) 7 luvun mukaisista rakennusvalvontaviranomaistehtävistä,
- päättää tilapäisten rakennusten luvista (enintään 3 vuotta tai rakennusaika),
- määrää taksan mukaiset lupa- ja valvontamaksut,
- päättää maa-ainesluvan mukaisten toimenpiteiden keskeyttämisestä,
- valvoo ja hyväksyy maa-aineslupien vakuudet ja päättää vakuuksien vapauttamisesta,
- myöntää jatkoluvat myöntämilleen rakennusluville
- hoitaa maaseutuelinkeinojen rahoituslain (Eduskunta, 1999) 42 §:n mukaiset tehtävät ja
- toimii apulaisrakennustarkastajan sijaisena.

apulaisrakennustarkastajan ratkaisulta:

- toimii Virolahden ja Miehikkälän apulaisrakennustarkastajana,
- päättää ja valvoo ilmoitus- ja toimenpideluvat,
- valmistelee korjausavustukset ja vastaa korjausavustusten neuvonnasta, tarkastuksista ja maksatuksista sekä
- vastaa yksityistieasioista, avustusten maksatuksesta ja katselmuksista.

5.9.2 Rakennusjärjestys

Asemakaava-alueella rakentamista ohjaa asemakaava. Asemakaavassa määrätään muun muassa rakentamisen määrä (rakennusten lukumäärä, sallittu kerrosluku, rakennusoikeus) sekä rakennusten sijainti tontilla (rakennusala).

Asemakaavan lisäksi alueella on oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Myös näissä suurimmassa osassa ohjataan rakentamista samalla tavalla kuin asemakaavassa.

Rakennusjärjestyksellä ohjataan rakentamista pääsääntöisesti asemakaavan ulkopuolella. Lisäksi asemakaavan ulkopuolella olevat alueet jaetaan rantavyöhykkeeksi ja rantavyöhykkeen ulkopuolella olevaksi alueeksi. Rantavyöhykkeeksi katsotaan yleisesti alue, joka on korkeintaan 200 m rantaviivasta. Tilan ei tarvitse välttämättä rajoitua rantaan, vaikka kuuluukin rantavyöhykkeeseen.

5.9.2.1 Kotka

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus (Ympäristöministeriö, 1999) tuli voimaan 1.1.2000, kun rakennuslain kokonaisuudistuksen toteuttavat säädökset tulivat voimaan. Tästä muutoksesta johtuen myös Kotkan kaupungin rakennusjärjestys vanheni ja näin ollen Kotkaan tarvittiin uusi rakennusjärjestys. Kotkan kaupungin uuden rakennusjärjestyksen (Kotkan kaupunginvaltuusto, 2001) valmistelu vei sen verran aikaa, että uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2002.

Kotkan rakennusjärjestyksessä kaupunki jaetaan eri osa-alueiksi seuraavasti:

1. Asemakaava-alueet
2. Rantavyöhyke
3. Asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen ulkopuoliset alueet

Jokaisella osa-alueella on omat erityispiirteensä rakentamisen kannalta.

Rakennusjärjestyksen eniten käytetyt pykälät koskevat erilaisten toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuutta sekä rajaetäisyyksiä.

Kotkassa seuraavat rakennelmat eivät edellytä lupaa eikä kirjallista ilmoitusta:

- vaja tai katos, joka on suuruudeltaan alle 8 m². Tähän luetaan myös grillikatokset ja ”huvimajat”, jotka ovat alle 8 m²,
- valaisinpylväs, masto, piippu, antenni tai vastaava, jonka korkeus on korkeintaan 12 m,
- laituri, jossa on korkeintaan 20 venepaikkaa,
- korkeintaan 0,5 m² valomainoksen asettaminen ulkosalle tai rakennuksen julkisivuun,
- asemakaava-alueella tonttien välinen kiinteä raja-aita, korkeintaan 1,2 m maasta (tarvitaan aina naapurin suostumus) ja
- asemakaava-alueen ulkopuolella aita, joka on korkeintaan 1,8 m maasta (tarvittaessa naapurin suostumus)

Kotkassa saa kirjallisella ilmoitusmenettelyllä rakentaa tai muuttaa muun muassa:

- asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolella korkeintaan 20 m²:n suuruisen talousrakennuksen (vähimmäisetäisyydet huomioitava),
- asemakaava-alueella katoksen tai katoksen ja vajan yhdistelmän suuruudeltaan 8-15 m²,
- asemakaava-alueen ulkopuolella katoksen tai katoksen ja vajan yhdistelmän suuruudeltaan 8 - 20 m²,
- asemakaava-alueen ulkopuolella vajan suuruudeltaan 8 - 20 m²,
- valaisinpylvään, maston, piipun, antennin tai vastaavan, jonka korkeus on yli 12 m,
- laiturin, jossa on yli 20 venepaikkaa,
- muuttaa rakennuksen julkisivua, julkisivuverhousta tai katteen materiaalia,
- asemakaava-alueella kiinteän katuraja-aidan,
- asemakaava-alueella tonttien välisen kiinteän raja-aidan, joka on yli 1,2 m maasta ja
- asemakaava-alueen ulkopuolella aidan, joka on yli 1,8 m maasta.

Lisäksi Kotkassa saa kirjallisella ilmoitusmenettelyllä asettaa ulkosalle tai rakennuksen julkisivuun yli 0,5 m² valomainoksen.

Kotkassa saa toimenpideluvalla rakentaa muun muassa:

- asemakaava-alueella katoksen tai katoksen ja vajan yhdistelmän suuruudeltaan yli 15 m²,
- asemakaava-alueen ulkopuolella katoksen tai katoksen ja vajan yhdistelmän suuruudeltaan yli 20 m²,
- asemakaava-alueen ulkopuolella vajan suuruudeltaan yli 20 m²,
- tuulivoimalan (käytännössä Kotkaan rakennetut tuulivoimalat on käsitelty rakennuslupina),
- kattomuodon muutoksen ja
- asemakaava-alueella aidan, joka on yli 1,8 m maasta.

Toimenpideluvalla ja kirjallisella ilmoitusmenettelyllä myönnetään lupia rakennelmiin rakentamiseksi. Koska kyseessä ei ole rakennus (vaatii aina rakennusluvan), annetaan Kotkassa rakennelman sijaintiin helpotusta siten, että rakennelma on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle tai vähintään korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Asemakaavan ulkopuolella on rakennusjärjestyksessä asetettu vaatimuksia rakennuspaikan koolle, rakentamisen määrälle sekä rakennusten sijainnille:

- Asemakaava-alueen ulkopuolella asutokäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m².
- Yleiskaavan osoittamilla AT ja RA -alueilla rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m².
- Ranta-alueella rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².
- Ranta-alueen ulkopuolella olevalle rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 kem².
- Ranta-alueella olevalle rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 350 kem².
- Muun kuin saunarakennuksen, kerrosala enintään 25 m², etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m.

- Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja pohjapinta-ala enintään 30 m², saa rakentaa vähintään 15 m:n etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.
- Asunnon ja lomarakennuksen alimman lattiatason meren rannalla tulee olla vähintään 3 m keskivedenkorkeutta ylempänä.

5.9.2.2 Hamina

Haminalla on uusin tämän alueen rakennusjärjestyksistä. Haminan kaupungin rakennusjärjestys (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) uusittiin siten, että se tuli voimaan 1.1.2011. Rakennusjärjestyksen valmistelu vaiheessa Kotkan ja Haminan rakennustarkastajat pitivät yhteisiä palavereja säännöllisesti, jotta Haminan rakennusjärjestys saatiin mahdollisimman hyvin vastaamaan nykypäivän haasteita. Lisäksi Haminan rakennusjärjestystä tullaan pitämään mallina, kun Kotkan rakennusjärjestystä tullaan lähiaikoina uusimaan. Samoin Pyhtää ja Virolahti ovat lupautuneet huomioimaan Haminan rakennusjärjestyksen, kun he uusivat oman rakennusjärjestyksensä.

Haminan rakennusjärjestyksessä kaupunki jaetaan eri osa-alueiksi seuraavasti:

1. Linnoitus, Hietakylä, Pitäjänsaari, Petkeleen asuntoalue, Tammion ja Kuorsalon kyläalueet sekä osa Saviniemen Kaupunginosaa (= keskusta- ja erityisalueet)
2. Muut asemakaava-alueet
3. Rantavyöhykkeet
4. Yleiskaava-alueet
5. Haja-asutusalueet

Haminassa seuraavat rakennelmat eivät edellytä lupaa eikä kirjallista ilmoitusta:

- keskusta- ja erityisalueiden ulkopuolella vaja tai katos suuruudeltaan alle 12 m², joihin luetaan myös grillikatokset ja ”huvimajat”, jotka ovat alle 12 m²,
- keskusta- ja erityisalueiden ulkopuolella rakennukseen liittyvä valokate tai lippa suuruudeltaan alle 12 m²,
- laituri, jossa on alle 5 venettä,
- valomainoksen asettaminen ulkosalle tai julkisivuun ja
- keskusta- ja erityisalueiden ulkopuolella tonttien välinen aita alle 1,2 m

Haminassa saa kirjallisella ilmoitusmenettelyllä rakentaa muun muassa:

- keskusta- ja erityisalueiden sekä rantavyöhykkeen ulkopuolella asuntoon liittyvän enintään 20 m²:n suuruisen talousrakennuksen,
- keskusta- ja erityisalueilla erillisen, eristämättömän vajan tai katoksen, suuruudeltaan alle 12 m², joihin luetaan myös grillikatokset ja ”huvimajat”, jotka ovat alle 12 m²,
- keskusta- ja erityisalueilla rakennukseen liittyvän valokatteen tai lipan suuruudeltaan alle 12 m²,
- keskusta- ja erityisalueiden sekä rantavyöhykkeen ulkopuolella erillisen, eristämättömän vajan tai katoksen suuruudeltaan 12 - 20 m²,
- keskusta- ja erityisalueiden sekä rantavyöhykkeen ulkopuolella maston, piipun, antennin, valaisinpylvään tai vastaavan 12 - 30 m,
- yleiskaava-alueilla ja haja-asutusalueilla pienehkön tuulivoimalan alle 30 m,
- suurehkon laiturin, vähintään 5 venettä ja
- keskusta- ja erityisalueiden ulkopuolella aidan, jonka korkeus on 1,2 - 1,8 m.

Lisäksi Haminassa saa muilla asemakaava-alueilla ja rantavyöhykkeellä kirjallisella ilmoitusmenettelyllä muuttaa julkisivuverhouksen ja katteen materiaalia.

Haminassa saa toimenpideluvalla rakentaa muun muassa:

- keskusta- ja erityisalueella sekä rantavyöhykkeellä erillisen, eristämättömän vajan tai katoksen suuruudeltaan 12 - 20 m²,
- koko kaupungin alueella erillisen eristämättömän vajan tai katoksen suuruudeltaan 20 - 30 m²,
- keskusta- ja erityisalueella sekä rantavyöhykkeellä rakennukseen liittyvän katoksen suuruudeltaan 12 - 20 m²,
- koko kaupungin alueella rakennukseen liittyvän katoksen suuruudeltaan yli 20 m²,
- keskusta- ja erityisalueella sekä rantavyöhykkeellä maston, piipun, antennin, valaisinpylvään tai vastaavan 12 - 30 m,
- keskusta- ja erityisalueella, muilla asemakaava-alueilla sekä rantavyöhykkeellä pienehkön tuulivoimalan alle 30 m,
- keskusta- ja erityisalueella aidan, jonka korkeus on 1,2 - 1,8 m ja
- koko kaupungin alueella aidan, jonka korkeus on yli 1,8 m.

Lisäksi koko kaupungin alueella voidaan tehdä kattomuodon muutos sekä keskusta- ja erityisalueella julkisivuverhouksen ja katteen materiaalin muutos toimenpideluvalla.

Asemakaavan ulkopuolella on rakennusjärjestyksessä asetettu vaatimuksia rakennuspaikan koolle, rakentamisen määrälle ja rakennusten sijainnille:

- Ranta-alueilla tulee rakennuspaikasta olla vähintään 2000 m² olla tulvarajan yläpuolella.
- Asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennuspaikantulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m².
- Haja-asutusalueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 kem².
- Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa yhdellä rakennuspaikalla olla enintään 100 m².
- Asuin-/lomarakenus ja muut yli 25 m²:n suuriset rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta.
- Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja pohjapinta-ala katetun kuistin kanssa enintään 35 m², vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 20 m.
- Asuin- ja lomarakenuksen alimman vaurioituvan rakennusosan on oltava vähintään 3 m:ä keskivedenkorkeutta ylempänä.

5.9.2.3 Pyhtää

Pyhtään kunnan nykyinen rakennusjärjestys (Pyhtään kunnanvaltuusto, 2004) tuli voimaan 9.2.2004. Pyhtään kunnan rakennusjärjestyksen mukaan kaikki rakentaminen on luvan varaista.

Pyhtään rakennusjärjestyksessä kaupunki jaetaan eri osa-alueiksi seuraavasti:

1. Asemakaava-alueet
2. Yleiskaava-alueet
3. Muu alueet

Pyhtäällä saa kirjallisella ilmoitusmenettelyllä rakentaa muun muassa:

- asemakaava-alueen ulkopuolella katoksen,
- asemakaava- ja yleiskaava-alueen ulkopuolella vajan ja grillikatoksen sekä
- asemakaava- ja yleiskaava-alueen ulkopuolella rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin.

Pyhtäällä saa toimenpideluvalla rakentaa muun muassa:

- asemakaava-alueen ulkopuolella lämmittämättömän talousrakennuksen suuruudeltaan enintään 20 m²,
- asemakaava-alueen ulkopuolella maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen lämmittämättömän talousrakennuksen suuruudeltaan enintään 100 m²,
- asemakaava-alueella katoksen,
- asemakaava- ja yleiskaava-alueella vajan ja grillikatoksen,
- koko kunnan alueella maston, piipun, varastointisäiliön, tuulivoimalan ja suurehkon laiturin sekä
- asemakaava- ja yleiskaava-alueella rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin.

Lisäksi koko kunnan alueella voidaan tehdä julkisivun ja kattomuodon muutos toimenpideluvalla.

Muista alueen kunnista poiketen Pyhtäällä ei vajoja ja katoksia ole jaoteltu koon mukaan, vaan kaiken kokoiset vajat ja katokset käsitellään samalla tavalla.

Asemakaavan ulkopuolella on rakennusjärjestyksessä asetettu vaatimuksia rakennuspaikan koolle, rakentamisen määrälle ja rakennusten sijainnille:

- Asemakaavan ulkopuolisilla alueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3000m².
- Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Mitään rakennusoikeuden absoluuttista enimmäismäärää ei ole määrätty.
- Ranta-alueella muun kuin saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m.
- Ranta-alueella saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 25 m², etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m.

5.9.2.4 Virolahti ja Miehikkälä

Virolahden kunnan nykyinen rakennusjärjestys (Virolahden kunnanvaltuusto, 2002) tuli voimaan 4.11.2002. Tätä rakennusjärjestystä noudatetaan myös Miehikkälän kunnan alueella. Virolahden kunnan rakennusjärjestyksen mukaan käytännössä kaikki rakentaminen on luvanvaraista.

Virolahden rakennusjärjestyksessä kaupunki jaetaan eri osa-alueiksi seuraavasti:

1. Asemakaava-alueet
2. Yleiskaava-alueet
3. Suunnittelutarvealueet
4. Muut alueet

Virolahdella ja Miehikkälässä saa kirjallisella ilmoitusmenettelyllä rakentaa muun muassa:

- asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolella enintään 10 m²:n suuruisen talousrakennuksen,
- asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolella maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen enintään 50 m²:n suuruisen talousrakennuksen,
- asemakaava-alueen ulkopuolella katoksen suuruudeltaan 5 - 20 m²,
- muulla alueella katoksen suuruudeltaan 20 - 40 m²,
- asemakaava-alueen ulkopuolella vajan enintään 30 m²,
- asema- ja yleiskaava-alueen ulkopuolella laiturin pituudeltaan 5 - 15 m,
- asemakaava-alueen ulkopuolella rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin.

Lisäksi Virolahdessa ja Miehikkälässä saa asemakaava-alueen ulkopuolella kirjallisella ilmoitusmenettelyllä muuttaa ulkoerohousta ja ulkoerohouksen väriä.

Virolahdella ja Miehikkälässä saa toimenpideluvalla rakentaa muun muassa:

- asemakaava-alueella katoksen suuruudeltaan 5 - 40 m²,
- yleiskaava- ja suunnittelutarvealueella katoksen suuruudeltaan 20 - 40 m²,
- asemakaava-alueella vajan enintään 30 m²,
- koko kunnan alueella maston vähintään 30 m,
- koko kunnan alueella piipun vähintään 15 m,
- koko kunnan alueella tornin vähintään 10 m,
- koko kunnan alueella varastointisäiliön vähintään 100 m³,
- koko kunnan alueella tuulivoimalan vähintään 10 m,
- koko kunnan alueella suurehko laiturin pituudeltaan vähintään 15 m,
- asema- ja yleiskaava-alueella laiturin pituudeltaan 5 - 15 m,
- koko kunnan alueella venekatoksen ja
- Asemakaava-alueella rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri.

Lisäksi Virolahdessa ja Miehikkälässä saa asemakaava-alueella toimenpideluvalla muuttaa ulkoverhousa ja ulkoverhouksen väriä.

Asemakaavan ulkopuolella on rakennusjärjestyksessä asetettu vaatimuksia rakennuspaikan koolle, rakentamisen määrälle sekä rakennusten sijainnille:

- Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².
- Mikäli rakennuspaikka on kunnan jätevesiverkoston ulkopuolella, suositellaan rakennuspaikan pinta-alaksi vähintään 3000 m², mikäli käymäläjätevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti maaperään imeyttämällä.
- Asemakaavan ulkopuolella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 kem².
- Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m².
- Ranta-alueen rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20 m² ja pohjapinta-ala enintään 35 m².
- Ranta-alueella muun kuin saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m.
- Ranta-alueella asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m ja tuotantorakennuksen etäisyyden vähintään 60 m.
- Ranta-alueella saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m² ja pohjapinta-ala enintään 35 m², etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m.
- Ranta-alueella grillikatoksen, -kodan ja huvimajan etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m, kun pohjapinta-ala on enintään 20 m².

5.10 Lupien myöntäminen uudessa organisaatiossa

5.10.1 Ratkaisovalta

Rakennusluvan normaali käsittelyaika on 2 - 5 viikkoa. Koska rakennuslautakunta kokoontuu noin kerran kuukaudessa ja kesällä harvemmin, on aivan selvää, että ilman rakennus- ja muiden lupien delegointia virkamiehille, ei rakennuslupien käsittely on-

nistu. Lisäksi lupien määrä uudessa organisaatiossa on suuri, joten delegointia tulee tehdä nykyistä enemmän, varsinkin kun alueella on vain yksi rakennusluvista päättävä lautakunta.

5.10.1.1 Rakennusluvut

Uudessa organisaatiossa rakennuslautakunta päättää ainoastaan uudisrakennusten rakentamista ja olemassa olevien rakennusten laajentamista koskevista rakennusluvista silloin, kun uudisrakennus tai laajennus on kooltaan suurempi kuin 2000 kem². Kooltaan 2000 kem²:n ja sitä pienempien uudisrakennusten ja laajennusten rakennuslupien ratkaisulta delegoidaan virkamiehille seuraavasti:

Rakennustarkastaja:

- päättää rakennusluvasta, joka koskee kerrosalaltaan suuremman kuin 600 kem²:n ja enintään 2000 kem²:n suuruisen uudisrakennuksen rakentamista,
- päättää rakennusluvasta, joka koskee kerrosalaltaan suuremman kuin 600 kem²:n ja enintään 2000 kem²:n suuruista rakennuksen laajentamista ja
- päättää rakennusluvasta, joka koskee maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 125 §:n 2 ja 3 momentissa mainittua korjaus- ja muutostyötä ja 2 momentissa mainittua kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä sekä 4 momentissa mainittua käyttötarkoituksen olennaista muutosta suuremmassa kuin 600 kem²:n rakennuksessa.

Lupa-arkkitehti/-insinööri:

- päättää rakennusluvasta, joka koskee kerrosalaltaan enintään 600 kem²:n suuruisen uudisrakennuksen rakentamista,
- päättää rakennusluvasta, joka koskee kerrosalaltaan enintään 600 kem²:n suuruista rakennuksen laajentamista ja
- päättää rakennusluvasta, joka koskee maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 125 §:n 2 ja 3 momentissa mainittua korjaus- ja muutostyötä ja 2 momentissa mainittua kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä sekä 4 momentissa mainittua käyttötarkoituksen olennaista muutosta enintään 600 kem²:n rakennuksessa.

Koska suuri osa rakennustarkastajan ajasta menee uuden organisaation hallintoon, on rakennuslupien ratkaisuvalltaa siirretty harkitusti lupa-arkkitehti/-insinöörille.

5.10.1.2 Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Alueen kunnilla on käytännöissään suuria eroja, kun päätetään rakennusluvan erityisten edellytysten olemassa olosta suunnittelutarvealueella eli niin sanotusta suunnittelutarveratkaisusta. Haminassa johtava rakennustarkastaja päättää aina suunnittelutarveratkaisun tekemisestä rakennuslupa-asiassa. Pyhtäällä, Virolahdella ja Miehikkälässä päätöksen suunnittelutarveratkaisusta tekee aina lautakunta. Suunnittelutarveratkaisun tekeminen kuuluu minusta paremmin lautakunnalle, joten rakennuslautakunta tekee kaikki suunnittelutarveratkaisut Etelä-Kymenlaakson rakennusvalvonnan alueella.

5.10.1.3 Poikkeamisluvat

Kotkaa lukuun ottamatta kaikissa muissa kunnissa poikkeamisluvat on myöntänyt lautakunta. Kotkassakin rakennustarkastaja on myöntänyt poikkeamisluvan ainoastaan silloin, kun poikkeaminen koskee rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa tai enimmäisrakennusoikeutta pienehköissä lisärakentamishankkeissa. Kun kyseessä on pieni poikkeaminen määräyksistä tai kaavasta, voidaan rakennusluvan yhteydessä myöntää vähäinen poikkeaminen. Koska vähäiset poikkeamiset käsitellään rakennusluvan yhteydessä, niin varsinaiset poikkeamisluvat Etelä-Kymenlaakson rakennusvalvonnan alueella ratkaistaan aina rakennuslautakunnassa.

5.10.1.4 Muut ratkaisuvallan siirrot viranhaltijoille

Edellä mainittujen tapausten lisäksi on vielä monta asiaa, joissa ratkaisuvallta on järkevää siirtää viranhaltijoille. Seuraavaksi käsitellään muut tarpeelliset ratkaisuvallan siirrot viranomaisille virkanimikkeiden mukaan järjestettyinä.

Rakennustarkastaja:

- päättää maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 128 § 1 momentissa tarkoitettua maisematyöluvasta,

- päättää maankäyttö- ja rakennuslaissa (Ympäristöministeriö, 1999) 127 § 1 momentissa tarkoitetusta rakennuksen tai sen osan purkamisluvasta sekä purkamisluvan hakemisen tarpeellisuudesta maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 127 §:n 3 momentissa mainituissa tapauksissa,
- päättää maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 143 §:n 2 momentissa tarkoitetun luvan tai hyväksymisen voimassaolon pidentämisestä rakennustyön aloittamista varten ja määräaikojen pidentämistä rakennustyön loppuunsaattamista varten ja
- päättää maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 166 §:n 3 ja 4 momentissa, 167 §:n 3 momentissa, 168 §:n 2 momentissa ja 170 §:n 1 momentissa mainituista toimenpiteistä.

Lupa-arkkitehti/-insinööri:

- päättää maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 126 §:n 1 ja 2 momentissa sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (Ympäristöministeriö, 1999) 62 §:ssä mainituista toimenpideluvista,
- päättää luvan hakemisen tarpeellisuudesta maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 129 §:n 2 momentissa mainituissa tapauksissa ja käsittelee maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 129 §:n 1 momentin mukaisen rakentamisilmoituksen,
- päättää maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 143 §:n 2 momentissa tarkoitetun luvan tai hyväksymisen voimassaolon pidentämisestä rakennustyön aloittamista varten ja määräaikojen pidentämistä rakennustyön loppuunsaattamista varten ja
- vahvistaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen (Ympäristöministeriö, 1999) 54 §:n 1 momentissa tarkoitetussa kokoontumistilassa sekä 54 §:n 2 momentissa mainituissa muissa tiloissa sallitun henkilömäärän, ellei asiaa ole ratkaistu rakennus- tai toimenpideluvan yhteydessä.

Tarkastusinsinööri:

- päättää maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 122 §:n 1 momentissa tarkoitetun vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työnjohtajan hyväksymisestä tai tarvittaessa peruuttaa hyväksynnän,

- päättää maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 151 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettusta asiantuntijatarkastuksesta ja ulkopuolisesta tarkastuksesta ja
- hyväksyy maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 151 §:n 1 momentissa mainitun rakennuttajavalvonnan ja suunnitelman sekä tarvittaessa peruuttaa rakennuttajavalvontaa koskevan päätöksen.

LVI-tarkastusinsinööri:

- päättää maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 122 §:n 1 momentissa tarkoitetun erityisalan työnjohtajan (kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiden sekä ilmanvaihtolaitteiden asennustöiden vastaavan työnjohtajan) hyväksymisestä ja
- päättää maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 151 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettusta asiantuntijatarkastuksesta sekä ulkopuolisesta tarkastuksesta toimialallaan.

Valvontainsinööri/-mestari:

- päättää maa-aineslain (Eduskunta, 1981) mukaisen vakuuden palauttamisesta maa-ainesten ottamiseksi annetun luvan haltijalle loppukatselmuksen tultua suoritetuksi, jossa luvan ehtoja on todettu noudatetuksi ja
- toimii maa-aineslain (Eduskunta, 1981) mukaisen maa-ainesten ottamiseksi annetun luvan valvontaviranomaisena.

5.11 Viranomaistehtävät

Rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluu tiettyjä viranomaistehtäviä, jotka eivät ole varsinaista päätöksentekoa. Tämän perusteella Etelä-Kymenlaakson rakennusvalvonnan viranomaistehtävät siirretään viranhaltijoille seuraavasti:

Rakennustarkastajalla, lupa-arkkitehti/-insinöörillä, tarkastusinsinöörillä, LVI-tarkastusinsinöörillä ja valvontainsinööri/-rakennusmestarilla on kullakin erikseen oikeus suorittaa seuraavia viranomaistehtäviä:

- oikeus suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 183 §:ssä tarkoitettuja tarkastuksia,

- oikeus keskeyttää maankäyttö- ja rakennuslain (ympäristöministeriö, 1999) 180 §:ssä tarkoitettu rakennustoimenpide tai muu toimenpide,
- oikeus suorittaa markkinavalvontaa maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 181 §:n 5 momentissa tarkoitettulla tavalla ja
- oikeus suorittaa rakennusvalvontaviranomaiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa (Ympäristöministeriö, 1999), maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (Ympäristöministeriö, 1999) ja rakennuslupapäätöksessä vaadittuja katselmuksia ja tarkastuksia sekä päättää niiden johdosta tarvittavista toimenpiteistä.

Näistä viranomaistehtävistä ehdottomasti yleisin on rakennuslupapäätöksessä vaadittujen katselmusten suorittaminen. Kolme ensimmäistä kohtaa koskevat sääntöjen ja määräysten vastaista toimintaa liittyen rakentamiseen tai rakennusten kunnossapitoon. Vaikka näitä kolmea kohtaa tarvitsee käyttää harvoin, niin on kuitenkin tärkeä, että myös nämä kohdat on delegoitu viranomaisille, jotta väärinkäyttöihin ja välinpitämättömyyksiin voidaan puuttua nopeasti.

5.12 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestystä laadittaessa tulee muistaa, että maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 21 §:n mukaan hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei saa siirtää viranhaltijan päätettäväksi. Tämä tarkoittaa sitä, että uhkasakon asettamista ei saa siirtää viranhaltijan päätettäväksi. Samoin jos jostain viranhaltijan päätöksestä on esitetty oikaisuvaatimus, tulee asia käsitellä lautakunnassa.

Koska Haminan kaupungin rakennusjärjestys on alueen rakennusjärjestyksistä uusin ja nykyaikaisin, olen ottanut Haminan kaupungin rakennusjärjestyksen (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) Etelä-Kymenlaakson rakennusjärjestyksen pohjaksi. Etelä-Kymenlaakson rakennusjärjestys löytyy kokonaisuutenaan liitteestä (liite 4) ja tässä osassa kerron, mitä muutoksia olen tehnyt ja lisäksi perustelen, miksi muutokset on tehty. Selvitän myös, miksi olen joissain kohdissa päätenyt ratkaisuun, joka eroaa huomattavasti toisen kaupungin tai kunnan tämän hetkisestä käytännöstä.

5.12.1 Lupajärjestelmät

5.12.1.1 Talousrakennuksen luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Enintään 20 m² talousrakennuksen rakentaminen asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolelle poikkeaa Haminan kaupungin rakennusjärjestyksestä (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) siinä, että asemakaava-alue rajataan kokonaan pois. Tämä kohta on nyt sama kuin Kotkan kaupungin rakennusjärjestyksessä (Kotkan kaupunginvaltuusto, 2001).

Pyhtäällä on rajana sama 20 m² talousrakennusten osalta, mutta maatalouteen liittyen saa rakentaa ”pienehkön” enintään 100 m² talousrakennuksen. Erona kuitenkin, että lupamenetelmä on toimenpidelupa. Pyhtään puolesta tilanne helpottuu siinä, että nyt lupamenettely on kirjallinen ilmoitusmenettely, mutta tämän jälkeen maatalouteen liittyvä yli 20 m² talousrakennus tarvitsee rakennusluvan.

Virolahden ja Miehikkälän kannalta tilanne vähän helpottuu, sillä nykyään kirjallisella ilmoitusmenettelyllä on mahdollisuus rakentaa enintään 10 m²:n suuruinen talousrakennus eli koko kaksinkertaistuu. Pois jää tässäkin tapauksessa maatalouteen liittyvä enintään 50 m²:n talousrakennus.

Koska alue tulee olemaan laaja, niin tässä kohtaa määräysten yksinkertaistaminen on mielestäni välttämätöntä.

5.12.1.2 Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Rakennelma:

Tällä hetkellä Pyhtäällä kaikki rakennelmat vaativat luvan, Virolahdella ja Miehikkälässä alle 5 m²:n katoksen saa rakentaa ilman lupamenettelyä muualla paitsi asemakaava-alueella. Kotkassa ilman lupamenettelyä saa rakentaa alle 8 m²:n rakennelman ja Haminassa alle 12 m²:n rakennelman. Haminan raja on ehdottomasti paras ja sitä käytetään tässä rakennusjärjestyksessä. Tämän kokoinen rakennelma ei ole vielä mitenkään merkittävää rakentamista, mutta on kuitenkin jo käyttökelpoinen. Mallina olevaan Haminan kaupungin rakennusjärjestykseen (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) olen tehnyt sellaisen muutoksen, että myös erityisalueilla saa rakentaa alle 12 m²:n rakennelman ilman lupakäsittelyä, kunhan määrätyt rajaetäisyydet toteuttavat. Jos jälkepäin katsotaan tarpeelliseksi, että alle 12 m²:n rakennelmille tulee hakea lupa, on rakennusvalvonnalla mahdollisuus vaatia sitä, mutta mielestäni tässä pitää

mennä tapauskohtaisesti, eikä rajata asiaa alueittain. Sen verran olen rajannut rakennelmien rakentamista, että erillispientalo- ja asuinpientalotontille (AO- ja AP-alueet) saa rakentaa vain yhden alle 12 m²:n rakennelman ilman kirjallista lupaa.

Rakennukseen liittyvään katokseen olen laittanut toimenpideluvan ylärajaksi 30 m². Samoin kioskin toimenpideluvan ylärajaksi olen laittanut 30 m² ja lisännyt tähän kohtaan muuntamot. Tätä isommat katokset, kioskit ja muuntamot vaativat rakennusluvan. Kaikissa rakennusjärjestyksissä on tällä hetkellä kirjattu, että kioskin ilman rajoitusta koosta saa rakentaa toimenpideluvalla. Mielestäni kuitenkin iso kioski on nykyään sen verran teknisesti vaativa rakennus, että se vaatii rakennusluvan. Muuntamoita ei tällä hetkellä ole mainittu yhdessäkään rakennusjärjestyksessä. Muuntamoita kuitenkin rakennetaan jonkin verran ja usein muuntamo tulee puisto- tai suunnittelutarvealueelle, jolloin rakennuslupaa varten tarvitaan joko poikkeaminen tai suunnittelutarveratkaisu, mikä ei kuitenkaan ole tarpeen toimenpideluvan yhteydessä.

Muuten olen jättänyt rakennelmien kohdan Haminan rakennusjärjestyksen (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) mukaiseksi. Ajattelin kyllä aluksi kasvattaa rajoja siten, että 20 m²:stä olisi tullut 30 m² ja 30 m²:stä olisi tullut 50 m². Tämä olisi kuitenkin johtanut siihen, että toimenpideluvilla olisi ollut mahdollista toteuttaa aika merkittävää rakentamista ja se ei ole toimenpideluvan tarkoitus. Näin ollen pidättäydyn Haminan kaupungin rakennusjärjestyksen (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) neliörajoihin. Kaiken kaikkiaan rakennelmien kohdalla mennään lähes Haminan kaupungin rakennusjärjestyksen (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) mukaan. Kotkassa rajat kasvavat eli lupakäsittely helpottuu. Virolahdella ja Miehikkälässä lupakäsittely myös helpottuu, varsinkin pienempien rakennelmien kohdalla. Pyhtäällä samoin lupakäsittely helpottuu ja nyt Pyhtäällä tulee myös rakennelman koko ratkaisemaan lupakäsittelyn laadun.

Erillislaitte:

Mallina olevaan Haminan kaupungin rakennusjärjestykseen (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) olen lisännyt maston, piipun, antennin ja valaisinpylvään lisäksi tornin. Tällä hetkellä torni löytyy ainoastaan Virolahden kunnan rakennusjärjestyksestä (Virolahden kunnanvaltuusto, 2002), mutta kuuluu ehdottomasti mukaan. Maanpäällisen varastointisäiliön raja Kotkassa, Virolahdella ja Miehikkälässä on 100 m². Haminassa raja on 50 m² ja minusta tästä suuremmat varastointisäiliöt vaativat jo lupakäsittelyn, joten pidin rajan ennallaan.

Haminassa on tuulimyllyn, maston yms. korkeus rajattu 30 m:iin. Tätä korkeammat tuulimyllyt ja vastaavat rakennelmat tarvitsevat rakennusluvan. Raja on hyvä, sillä yli 30 m:n korkeisiin rakennelmiin tulee aina pyytää Liikenteen turvallisuusviraston TraFi:n lupa lentoesteen pystyttämiseen. Näin ollen rakennuslupakäsittely on ainoa oikea ratkaisu tällaisessa rakentamisessa. Kotkassa, Pyhtäällä, Virolahdella ja Miehikkälässä ei tuulivoimalan korkeutta ole rajattu, vaan aina toimenpidelupa olisi riittävä. Todellisuudessa isot tuulimyllyt on Kotkassa kyllä käsitelty rakennuslupina.

Laitureiden kohdalla on lupakäsittelyissä kuntien välillä suuria eroja. Kotkassa lupakäsittelyn vaatii vasta laituri, jossa on yli 20 venepaikkaa. Haminassa lupakynnys ylittyy vähintään viidestä venepaikasta. Virolahdella ja Miehikkälässä laiturin rakentamisen lupakynnys on 5 m. Pyhtäällä suurehkon laiturin rakentaminen vaatii aina lupakäsittelyn. Lähtökohtana tässä on luonnollisesti se, että ”normaali” mökkilaituri ei tarvitse lupakäsittelyä. Onko mökkilaiturissa sitten 5 vai 10 venepaikkaa? Toinen vaihtoehto on rajata laituri pituuden mukaan. Tässä kohtaa valitsen laiturin pituuden merkitseväksi asiaksi ja lähden siitä, että jos laituri on yli 15 m, niin lupakynnys ylittyy.

Julkisivutoimenpide:

Haminan kaupungin rakennusjärjestyksessä (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) uusi, katukuvaan vaikuttava, markiisi tai valomainos tarvitsee kirjallisen luvan ainoastaan erityisalueilla (toimenpidelupa). Minä lisään rakennusjärjestykseen tähän kohtaan kirjallisen ilmoitusmenettelyn koskemaan muuta asemakaava-aluetta.

Ainoastaan Haminan kaupungin rakennusjärjestyksessä (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) on huomioitu ilmalämpöpumpun kompressori, IV-kanavat julkisivussa ja aurinkopaneelit, jotka on kyllä syytäkin olla rakennusjärjestyksessä. Haminassakaan ilmalämpöpumpun kompressori ja IV-kanavat julkisivussa eivät vaadi lupakäsittelyä muualla kuin erityisalueilla. Minä lisään lupakäsittelyn näiltä osin kattamaan koko asemakaava-alueen.

Aitaaminen:

Katuun rajoittuvalle tai katunäkymään vaikuttavalle kiinteälle aidalle tai reunusmuurille ei yhdessäkään rakennusjärjestyksessä ole asetettu lupakynnystä ylittävää korkeutta. Minusta tähän kohtaan vähimmäiskorkeus tulee rajata ja olenkin asettanut vähimmäiskorkeudeksi 0,5 m.

Haminassa aitoja ei ole eroteltu raja- ja muiksi aidoiksi, joten lupakynnys ylittyy alle 1,8 m:n korkeissa aidoissa, vaikka kyseessä ei olisikaan raja-aita. Minusta kuitenkin

alle 1,8 m korkeat aidat eivät ylitä lupakynnystä, jos ne eivät ole raja-aitoja. Tämän muutoksen olen tehnyt mallirakennusjärjestykseen.

Huoneistojärjestely:

Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 126 §:n mukaan toimenpidedelupaa tarvitaan asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin. Koska asiasta on määrätty Maankäyttö- ja rakennuslaissa (Ympäristöministeriö, 1999), sitä ei tarvitse tässä rakennusjärjestyksessä välttämättä mainita, mutta se on kuitenkin hyvää tietoa kuntalaisille.

Muut toimenpiteet:

Muut toimenpiteet -kohtaan lisäsin ”maalämpökaivon poraamisen tai lämmönkeruuputkiston asentamisen”. Tämä asia on lisätty maankäyttö- ja rakennusasetukseen (Valtioneuvoston asetus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n muuttamisesta, 2011), koska asia on uusi ja ajankohtainen, niin lisäsin sen rakennusjärjestykseen.

Merikontteja käytetään toistuvasti varastoina. Nykyiset rakennusjärjestykset eivät mainitse erikseen merikontteja, joten merikonteille tulee hakea aina lupa. Pääsääntöisesti lupaa ei haeta ennen kuin rakennusvalvonnasta kehoitetaan hakemaan sitä. Koska merikontit kuuluvat satama-, teollisuus- ja varastoalueille, niin tässä rakennusjärjestyksessä erillisten merikonttien käyttö varastointiin kyseisillä alueilla sallitaan ilman lupakäsittelyä. Muualla erillisten merikonttien käyttö varastointiin kielletään.

5.12.2 Rakentaminen ja ympäristön huomioon ottaminen

5.12.2.1 Ympäristön hoito ja valvonta

Ympäristön hoito ja valvonta on tärkeää, jotta rakennettu ympäristö pystytään pitämään kunnossa. Haminan kaupungin rakennusjärjestyksessä (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) on hyvin huomioitu ympäristön hoitoon ja valvontaan liittyvät asiat. Lisäyksenä tässä kohdassa on se, että nyt otetaan kantaa asemakaava-alueella sijaitsevan asuinrakennuksen tontilla tai rantarakennuspaikalla varastoinnista mahdollisesti aiheutuviin haittoihin.

5.12.2.2 Aitaaminen

Haminan kaupungin rakennusjärjestyksessä (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) on määrätty, että asemakaava-alueella tontit tulee aidata ainakin yleistä aluetta vastaan. Tällainen pakottaminen ei mielestäni kuulu rakennusjärjestykseen ja näin ollen poistin tämän määräyksen rakennusjärjestyksestä.

Kotka on ainoa kunta, jonka rakennusjärjestyksessä (Kotkan kaupunginvaltuusto, 2001) otetaan tarkemmin kantaa siihen, että milloin aita ei katsota raja-aidaksi (aidan etäisyys naapurin rajasta on vähintään puolet aidan korkeudesta). Mielestäni tämä on hyvä sääntö ja näin ollen lisäsin sen rakennusjärjestykseen.

5.12.2.3 Pihamaan vajat, rakennelmat ja laitteet

Haminan kaupungin rakennusjärjestyksessä (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) ei ole annettu minkäänlaista helpotusta rakennelmien etäisyyksille rajoista. Kotkan kaupungin rakennusjärjestyksessä (Kotkan kaupunginvaltuusto, 2001) on annettu rajaetäisyyksistä helpotus ainoastaan asemakaava-alueella. Tässä rakennusjärjestyksessä annetaan helpotusta kyseisten rakennelmien rajaetäisyyksiin koko alueella, mutta määrätään kuitenkin huomioimaan palomääräysten vaatimukset.

5.12.2.4 Piha-alue ja -maa

Pengertämisen jyrkkyyteen tontin rajalla on otettu kantaa vain Haminan (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) ja Kotkan kaupunkien rakennusjärjestyksissä (Kotkan kaupunginvaltuusto, 2001). Haminan 1:5-kaltevuus on parempi kuin Kotkassa käytetty 1:3, sillä loivempi kaltevuus on pihan käytön kannalta helpompi hallita. Voidaan tietysti ajatella, että 1:3-kaltevuus sallii myös 1:5-kaltevuuden. Tämä on periaatteessa totta, mutta yleensä suunnittelijat valitettavasti aina käyttävät suurinta mahdollista arvoa, joka on suurin mahdollinen kaltevuus, ja johtaa usein siihen, että kun pihamaa sitten lopulta rakennetaan, ei korkeuserojen takia pihaa saada kunnolla toimimaan.

5.12.2.5 Maalämpökaivojen sijainti

Tällä hetkellä yhdenkään kunnan rakennusjärjestyksessä ei ole huomioitu maalämpökaivojen sijaintia. Tämä johtuu luonnollisesti siitä, että aikaisemmin ei uusia maaläm-

pökaivoja asennettu vanhoihin kiinteistöihin juuri ollenkaan ja näin ollen asiaa ei katsottu tarpeen mainita rakennusjärjestyksessä. Lisäksi maalämpökaivojen poraamisen luvanvaraisuudesta määrättiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen muutoksella (Valtioneuvoston asetus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 ja 63 §:n muuttamisesta, 2011), joka tuli voimaan 1.5.2011. Vanhojen rakennusten kohonneet lämmityskustannukset sekä tiukentuneet energiataloudelliset määräykset uusissa rakennuksissa ovat lisänneet uusien maalämpökaivojen poraamista räjähdysmäisesti. Näin ollen katson tarpeelliseksi määrätä tiettyjä vähimmäisetäisyyksiä rakennusjärjestyksessä. Rajat tulee määrätä seuraaville etäisyyksille: Etäisyys naapurin rajasta (10 m), etäisyys katualueen rajasta (4 m) sekä etäisyys yleisistä vesijohdoista ja viemäreistä (5 m). Lämpökaivo-ympäristöoppaassa (Suomen ympäristökeskus, 2009) on lämpökaivolle annettu eräitä suositeltavia minimietäisyyksiä eri kohteisiin. Näitä suositeltavia minimietäisyyksiä ovat:

- lämpökaivo, suositeltava minimietäisyys 20 m,
- porakaivo, suositeltava minimietäisyys 40 m,
- rengaskaivo, suositeltava minimietäisyys 20 m,
- rakennus, suositeltava minimietäisyys 3 m,
- jätevesien puhdistamo, minimietäisyys 30 m ja
- harmaiden vesien puhdistamo, minimietäisyys 20 m.

Näiden kyseisten minimietäisyyksien ei ole hyvä olla määräyksiä vaan suosituksia. Nämä maalämpökaivon sijaintiin vaikuttavat asiat ovat hyvin todennäköisesti omalla tontilla/tilalla ja näin ollen mahdollinen pienempi etäisyys ei ole naapurin edun vastainen. Jos kuitenkin katsotaan, että rakentaminen haittaa tarpeettomasti naapuria (Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §, Ympäristöministeriö, 1999), tullaan toimenpide-luvan yhteydessä vaatimaan naapurin kirjallinen suostumus, ja siksi en ole näitä kyseisiä minimietäisyyksiä rakennusjärjestykseen laittanut.

5.12.2.6 Rakentamisen määrä

Haminan kaupungin rakennusjärjestys (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) ottaa ai-noana kantaa talousrakennusten tai rakennelmien määrään omakotitalon ja lomarakennuksen rakennuspaikalla. Haminan kaupungin rakennusjärjestys (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) sallii kolmen talousrakennuksen tai rakennelman rakentamisen

päärakennuksen, vierasmajan ja rantasaunan lisäksi. Pidän tämän kohdan muuten olemassa, mutta rantasaunan muutan erilliseksi saunarakennukseksi, sillä nykyään rakennetaan jonkin verran kesäsaunoja kuivalle maalle.

5.12.3 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

5.12.3.1 Rakennuspaikka

Virolahdella ja Miehikkälässä rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella on 2000 m², Haminassa ja Pyhtäällä 3000 m² ja Kotkassa 5000 m². Tähän rakennusjärjestykseen rakennuspaikan vähimmäiskooksi asemakaava-alueen ulkopuolella tulee 3000 m², poikkeuksena yleiskaavan osoittamat AP-, AT- ja RA -alueet (asutuskeskittymiä), joissa rajana on 2000 m².

5.12.3.2 Rakentamisen määrä

Kaikissa muissa kunnissa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kun taas Kotkassa prosenttimäärä on 15. Enimmäisrakennusmääräksi on rajattu 500 m² kaikissa muissa kunnissa paitsi Pyhtäällä. Tässä mallirakennusjärjestyksessä pidän Haminan kaupungin rakennusjärjestyksen (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) mukaiset määrät ennallaan. Tämä ei vaikuta paljon myöskään Kotkan tilanteeseen, sillä Kotkassa on rakennuspaikan vähimmäiskoko tällä hetkellä 5000 m² ja tästä pinta-alasta jo 10 % on 500 m² eli 15 % ei ole tällä hetkelläkään määräävä asia.

5.12.4 Rakentaminen ranta-alueelle

5.12.4.1 Rakentamisen määrä

Haminassa sallittu enimmäiskerrosala yhdellä rakennuspaikalla on 100 m². Pyhtäällä enimmäiskerrosala on rajattu 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Mitään absoluuttista arvoa Pyhtäällä ei ole annettu. Virolahdella ja Miehikkälässä saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m². Tämän lisäksi on mahdollisuus rakentaa saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 20 m² ja

pohjanpinta-ala enintään 35 m². Kotkassa rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 350 m².

Minusta Haminassa sallittu rakennusten kerrosala on alhainen, kun taas Kotkassa se on liian suuri. Minä olen päätenyt rakennusjärjestyksessä siihen, että rakennuspaikan sallittu kerrosala on 250 m². Tämä kerrosala sisältää rakennuspaikan kaikki rakennukset. Tämä siis lisää huomattavasti sallittua kerrosalaa Haminassa, mutta vastaavasti muissa kunnissa sallittu kerrosala pienenee, Kotkassa jopa huomattavasti. Saunan enimmäiskerrosalaksi tulee 25 m² ja pohjapinta-alaksi enintään 40 m². Mielestäni seudulla tulee olla mahdollista rakentaa 15 m²:n kuisti (kuten Virolahdella ja Miehikkälässä), jotta kuistista saadaan käytännöllinen. Kotkassa on tällä hetkellä saunan kerrosalan ja pohjapinta-alan ero ainoastaan 5 m² ja se on todellakin liian vähän. En erottele tässä kohdassa, onko sauna rantasauna vai ei, vaan tämä määräys koskee kaikkia saunarakennuksia.

5.12.4.2 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella

Haminassa rakennusten julkisivumateriaalin tulee ranta-alueella olla puuta. Nyt kuitenkin Kotkassa on ranta-alueille tehty asemakaavoja. Asemakaavoissa rantatonteille on annettu huomattavia rakennusoikeuksia ja puujulkisivut eivät aina ole paras ratkaisu tällaisessa tilanteessa. Näin ollen olen rajannut tämän kohdan siten, että asemakaavan ulkopuolella tulee julkisivun olla puuta.

5.12.4.3 Asuin- ja lomarakennuksen korkeusasema

Haminassa on hyvin muotoiltu määräys asuin- ja lomarakennuksen minimikorkeudesta meren rannalla. Tässä rajaksi on otettu alimman vaurioituvan rakennusosan korkeus (3 m) keskiveden korkeudesta. Haminassa on kuitenkin ”unohdettu” muu rantarakentaminen (joet ja järvet). Minä lisäsin joet ja järvet rakennusjärjestykseen. Niiden vähimmäiskorkeus rajataan siten, että asuin- ja lomarakennukset rakennetaan vähintään keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/50) yläpuolelle. Tähän tulee vielä lisätä vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus 0,3 m - 0,5 m.

Haminan kaupungin rakennusjärjestyksessä (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) ei ole huomioitu muiden kuin asuin- ja lomarakennusten korkeusasemaa. Muiden rakennusten kohdalla olen huomionut asian siten, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava vedenpinnan korkeuden vaihtelut huomioon. Käytännössä rakennusvalvonnan tulee kuitenkin valvoa, että rakennuksia ei meren rannassa rakenneta liian matalalle.

5.12.4.4 Rakentamisen vähimmäisetäisyys rantaviivasta

Haminan kaupungin rakennusjärjestyksessä (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) on asuin-/lomarakennusten lisäksi myös yli 25 m²:n suuruiset rakennukset ”siirretty” kauemmaksi rannasta eli vähintään 30 m:n päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Alle 25 m²:n suuruiset rakennelmat saa rakentaa rantapuuston taakse vähintään 20 m:n etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennukselle annetaan vain määräys, että sen tulee olla vähintään 20 m:n etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kaikissa muissa kunnissa saunan saa rakentaa 15 m:n päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja minusta tämä etäisyys on parempi kuin 20 m. Muut rakennelmat pidetään 20 m:n päässä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Venevaja on huomioitu Haminan kaupungin (Haminan kaupunginvaltuusto, 2010) ja Virolahden kunnan rakennusjärjestyksessä (Virolahden kunnanvaltuusto, 2002). Näissä venevajan saa sijoittaa rantaviivalle, mutta se ei saa ulottua veden päälle. Tämä asia on hyvä olla mainittu rakennusjärjestyksessä. Kotkan kaupungin (Kotkan kaupunginvaltuusto, 2001) ja Pyhtään kunnan rakennusjärjestyksessä (Pyhtään kunnanvaltuusto, 2004) asiaa ei mainita.

5.12.5 Rakenteet

Rakenteet on aivan uusi kohta rakennusjärjestyksessä. Viime aikoina tapahtuneiden ikävien rakennusten sortumisten johdosta rakenteiden ulkopuolinen tarkastus on tullut ajankohtaiseksi. Järvenpäässä sortui 23.2.2010 palloiluhalli ja tapauksessa oli onni onnettomuudessa, että henkilövahingoilta säästyttiin. Tästä onnettomuudesta oli seurauksena se, että Kotkassa tarkastettiin 15 Järvenpään palloiluhallin valmistajan toimittamaa teräsrakenteista hallia, joissa 13:ssa todettiin vakavia rakenteellisia puutteita ja hallit korjattiin siten, että kahta (käyttökiellossa) hallia lukuun ottamatta kaikki hal-

lit on korjattu kesään 2012 mennessä. Järvenpään palloiluhallin sortumisesta johtuen on Kotkassa vuodesta 2010 lähtien vaadittu ulkopuolinen tarkastus kaikille Suomen rakentamismääräyskokoelman (Ympäristöministeriö, 2002) osan A2 mukaisille rakenteellisesti AA-vaativuusluokan rakennuksille.

5.12.6 Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen sekä hulevesien johtaminen, jätehuolto ja radonsuojaus

Jätevesien käsittely:

Jätevesien käsittelyyn olen lisännyt Kotkan kaupungin rakennusjärjestyksestä (Kotkan kaupunginvaltuusto, 2001) kaksi määräystä. Ensinnäkin saarissa, joihin ei ole tieyhteyttä, on vesikäymälän rakentaminen kielletty. Toiseksi ryhmäpuutarha-alueilla, jotka eivät ole kunnallisen viemäriverkoston piirissä, on vesikäymälän rakentaminen kielletty. Tällä hetkellä kaikki ryhmäpuutarha-alueet ovat tällaisia alueita.

6 TAKSAT

Maankäyttö- ja rakennuslain (Ympäristöministeriö, 1999) 145 §:n mukaan luvanhakija on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Rakennuslupamaksujen hinnoittelueroja kuntien välillä ovat selvittäneet niin Kuntaliitto kuin Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. Näissä selvityksissä on tullut esille, että kuntien rakennusvalvontaviranomaisen maksujen hinnoitteluerot eri alueilla ovat suuria. Tämä sama ongelma on myös Etelä-Kymenlaakson kunnissa. Tästä syystä osalta alueen kunnista jää joka vuosi saamatta kuntatalouden kannalta tärkeitä maksutuloja. Alhainen rakennuslupamaksu ei kuitenkaan selvitysten mukaan toimi minkäänlaisena vetovoimatekijänä kunnalle.

6.1 Kuntien rakennusvalvontojen kulut ja menot

Kotkan kaupungin ympäristölautakunnan toimintakertomuksesta vuodelta 2011 (Kotkan kaupungin ympäristölautakunta, 2012) selviää, että Kotkan kaupungin rakennusvalvonnan menot vuonna 2011 olivat suuremmat kuin tulot joten omavaraisuutta ei saavutettu. Tuloslaskelman lopputulos tulojen ja menojen osalta oli seuraavanlainen:

Toimintatuotot:	590 330 €
Toimintakulut:	<u>633 836 €</u>
Alijäämä:	43 506 €

Haminan kaupungin rakennuslautakunnan toimintakertomuksesta vuodelta 2011 (Haminan kaupungin rakennuslautakunta, 2012) selviää, että myös Haminan kaupungin rakennusvalvonnan tulos vuodelta 2011 oli alijäämäinen. Tuloslaskelman lopputulos tulojen ja menojen osalta oli seuraavanlainen:

Toimintatuotot:	217 765 €
Toimintakulut:	<u>275 123 €</u>
Alijäämä:	57 358 €

Pyhtään kunnan valvontalautakunnan toimintakertomuksesta vuodelta 2011 (Pyhtään kunnan valvontalautakunta, 2012) selviää, että myös Pyhtään kunnan tulos vuodelta 2011 oli alijäämäinen. Tuloslaskelman lopputulos tulojen ja menojen osalta oli seuraavanlainen:

Toimintatuotot:	80 842 €
Toimintakulut:	<u>120 877 €</u>
Alijäämä:	40 035 €

Virolahden kunnan rakennuslautakunnan toimintakertomuksesta vuodelta 2011 (Virolahden kunnan rakennuslautakunta, 2012) selviää, että myös Virolahden, kuten myös kolmen muun kunnan, tulos vuodelta 2011 oli alijäämäinen. Tuloslaskelman lopputulos tulojen ja menojen osalta oli seuraavanlainen:

Toimintatuotot:	80 658 €
Toimintakulut:	<u>120 466 €</u>
Alijäämä:	39 808 €

Näiden neljän rakennusvalvonnan toimintatuotot olivat yhteensä 969 595 € ja toimintakulut yhteensä 1 150 302 € eli alijäämää oli yhteensä 180 707 €. Kokonaisuudessaan toiminta neljän kunnan alueella oli lähes 19 % alijäämäinen. Etelä-Kymenlaakson rakennusvalvonnan tavoitteena tulee kuitenkin olla, että rakennusvalvonnan toiminta on

omavaraista ja tästä tavoitteesta olen laskelmissani lähtenytkin.

6.2 Taksojen vertailu

Hamina kaupungin rakennuslautakunnan toimintakertomuksessa vuodelta 2011 (Haminan kaupungin rakennuslautakunta, 2012) on alueen kunnista parhaiten jaoteltu vuonna 2011 myönnettyt luvat. Luvat on jaoteltu Väestörekisterikeskuksen rakennusluokituksen mukaisesti ja tämän jaottelun perusteella olen laskenut jokaisen kunnan rakennuslupamaksujen mukaiset tulot Haminassa vuonna 2011 myönnettyille luvulle (Liite 5).

Vertailtaessa näiden neljän kunnan rakennusvalvontamaksuja, ovat Kotkan kaupungin rakennusvalvontamaksut (Kotkan kaupungin ympäristölautakunta, 2011) kaikista suurimmat. Jos Haminan kaupungissa vuonna 2011 myönnettyistä luvista olisi peritty Kotkan kaupungin rakennusvalvontamaksujen (Kotkan kaupungin ympäristölautakunta, 2011) mukaiset maksut, olisi luvista tullut tuottoa yhteensä 236 540 € (noin 4 €/m²).

Haminan kaupungin rakennusvalvontamaksut (Haminan kaupungin rakennuslautakunta, 2010) ovat seuraavaksi suurimmat. Hamina on viime aikoina varsin ahkerasti korottanut rakennuslupamaksujaan, joten ero Kotkan kaupunkiin tässä asiassa ei ole kovin suuri. Haminan kaupungin rakennusvalvontamaksujen (Haminan kaupungin rakennuslautakunta, 2010) mukaiset maksut ovat yhteensä 190 696 €. Kun tätä summaa verrataan Haminan kaupungin rakennusvalvonnan kaikkiin toimintatuottoihin 217 765 €, huomataan, että rakennus- ja toimenpidelupien maksuista tuli vuonna 2011 noin 88 % rakennusvalvonnan tuloista. Koska rakennusvalvonnan tulot koostuvat lähes yksinomaan lupamaksuista, on joka vuosi nollatulokseen johtavaa taksaa mahdoton tehdä.

Pyhtään kunnan rakennusvalvontamaksut (Pyhtään kunnanvaltuusto, 2010) on sijalla kolme, kun verrataan lupamaksujen suuruutta. Samalla laskentatavalla kuin edellä on käytetty, saadaan vertailuarvoksi 130 702 €. Tämä arvo on jo huomattavasti Kotkan vastaavaa arvoa pienempi.

Virolahden kunnan rakennusvalvontamaksut (Virolahden kunnan rakennuslautakunta, 2011) ovat ylivoimaisesti halvimmat, kun verrataan näiden neljän kunnan taksoja keskenään. Kun edelleen käytetään samaa laskentatapaa, saadaan vertailuarvoksi tällä kertaa 81 870 €. Tämä on todella pieni arvo muihin verrattuna. Kun esitin nämä laskelmat Virolahden rakennustarkastaja Risto Poikolaiselle, hän kertoi minulle, että heidän taksaa tullaan korottamaan noin 10 %:lla 1.5.2013 lähtien. Korotuksen jälkeenkin heidän taksansa on erittäin edullinen muihin kolmeen kuntaan verraten.

Mainittakoon tässä vertailun vuoksi se, että Vantaan kaupungin rakennusvalvontajohdaja Pekka Virkamäki kertoi, että Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan toiminta on nykyään ylijäämäinen. Tämä tarkoittaa Vantaan kaupungin rakennuslupamaksujen osalta sitä, että rakennusluvan keskimääräinen hinta on 5 - 5,5 €/m².

6.3 Etelä-Kymenlaakson rakennusvalvonnan taksa

Etelä-Kymenlaakson rakennusvalvonnassa otetaan käyttöön Kotkan kaupungin rakennusvalvontamaksut (Kotkan kaupungin ympäristölautakunta, 2011) sellaisenaan. Seuraavaksi muutetaan kolmen muun kunnan rakennusvalvontojen tulot vastaamaan Kotkan kaupungin rakennusvalvontamaksujen (Kotkan kaupungin ympäristölautakunta, 2011) mukaisia tuloja.

Kotkan- ja Haminan kaupunkien vertailuarvot ovat aika lähellä toisiaan ja näin ollen suhdeluvuksi saadaan 1,24 (236 540 €/ 190 696 €). Kun Haminan kaupungin rakennusvalvonnan toimintatuotot 217 765 € kerrotaan tällä suhdeluvulla, saadaan korjatuksi toimintatuotoksi 270 116 €.

Kotkan kaupungin ja Pyhtään kunnan välinen vertailuarvo on 1,81 (236 540 €/130 702 €). Kun Pyhtään kunnan rakennusvalvonnan toimintatuotot 80 842 € kerrotaan tällä suhdeluvulla, saadaan korjatuksi toimintatuotoksi 146 305 €.

Kotkan kaupungin ja Virolahden kunnan välinen vertailuarvo on 2,89 (236 540 €/81 870 €). Kun Virolahden kunnan rakennusvalvonnan toimintatuotot 80 658 € kerrotaan tällä suhdeluvulla, saadaan korjatuksi toimintatuotoksi 233 038 €.

Kun lasketaan yhteen neljän kunnan rakennusvalvontojen laskennalliset toimintatuotot ja lisäksi lasketaan yhteen neljän kunnan rakennusvalvontojen todelliset toimintakulut, niin päästään seuraavanlaiseen lopputulokseen:

Toimintatuotot:	1 239 790 €
Toimintakulut:	<u>1 150 302 €</u>
Ylijäämä:	89 488 €

Tätä laskentamenetelmää voidaan pitää suhteellisen tarkkana. Pientä epätarkkuutta saattaa aiheuttaa se, että pienemmissä kunnissa rakentaminen on pienimuotoisempaa, jolloin rakennuslupamaksut ovat suhteessa pienempiä. Laskennallinen ylijäämä on kuitenkin sen verran suuri (7,8 %), että tulos pysyy ylijäämäisenä.

7 YHTEENVETO

Suomessa tullaan lähitulevaisuudessa menemään yhä suurempiin rakennusvalvontayksiköihin. Jopa pääministeri Jyrki Kataisen hallitusohjelmaan on merkitty rakennusvalvontojen yhdistäminen.

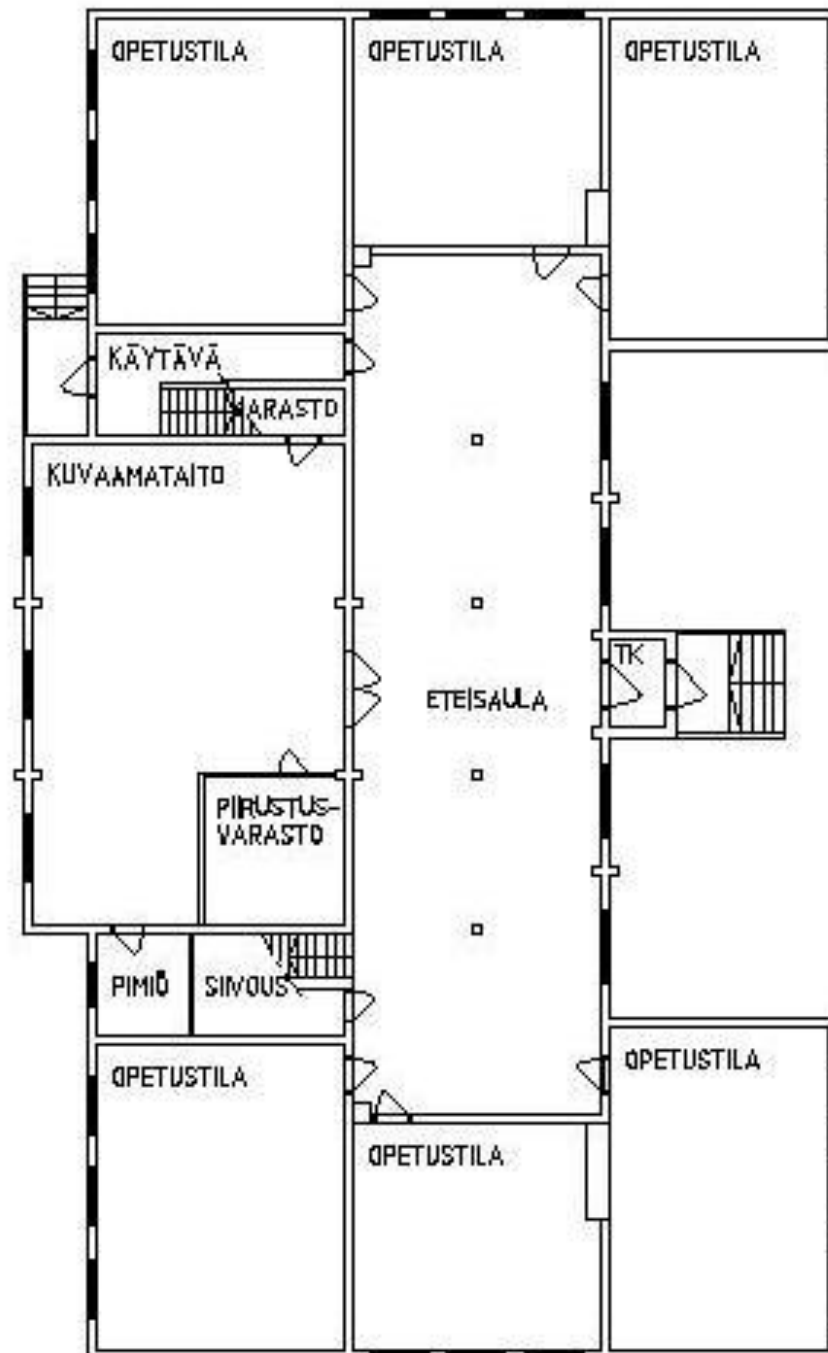
Etelä-Kymenlaaksossa viiden kunnan (Kotka, Hamina, Pyhtää, Virolahti ja Miehikkälä) rakennusvalvontojen yhdistäminen vaatii paljon suunnittelua. Maantieteelliset etäisyydet ovat aika suuria, mutta kun E18 Koskenkylä-Kotka -moottoritie ja Haminan ohitustie valmistuvat vuoden 2015 lopussa, lyhenevät välimatkat tarkastuskohteisiin ajallisesti huomattavasti, varsinkin jos uusi rakennusvalvonta sijaitsee Karhulassa. Uusi organisaatio pystytään luomaan nykyisellä henkilökunnalla ja eläkkeelle siirtymisen kautta organisaatio pystytään kehittämään tehokkaammaksi. Alueellista eriarvoisuuttakaan ei pääse syntymään, kun henkilökunta toimii pääosin nykyisillä toimialueilla.

Uuden organisaation talouden tasapainotus syntyy varsin yksinkertaisella keinolla; otetaan käyttöön Kotkan kaupungin rakennusvalvonnan taksa. Tämä saattaa luoda aluksi vastarintaa pienemmissä kunnissa, mutta uskon, että lopulta tosiasiat kuitenkin ajavat kaikki kunnat tämän ratkaisun puoleen.

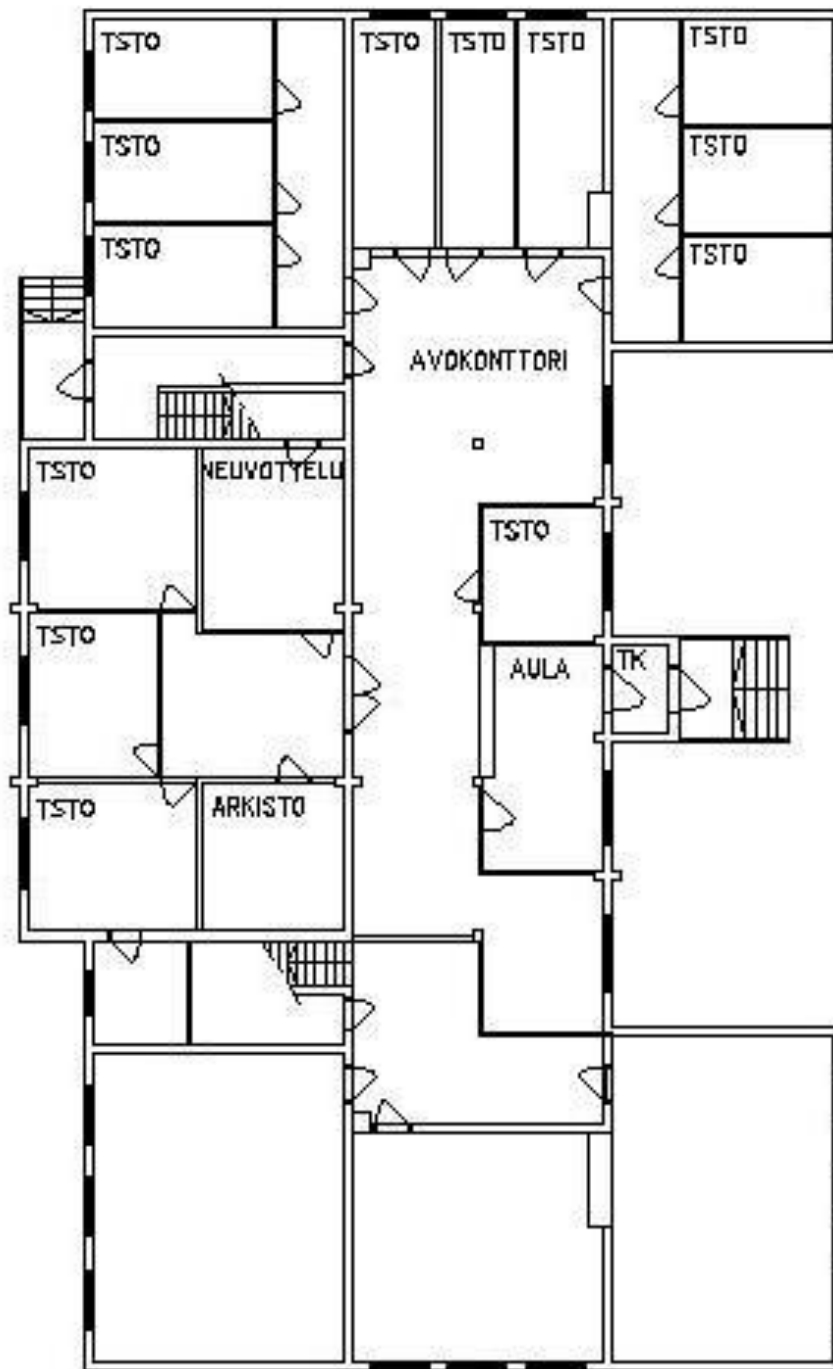
LÄHTEET:

1. Hallitusohjelma, Suomen hallitus, 2011
2. Maankäyttö- ja rakennuslaki, ympäristöministeriö, 1999
3. Wikipedia, 2012
4. Kaavasunnitelma, Kotkan kaupunkisuunnittelu, 2010
5. Maankäyttö- ja rakennusasetus, ympäristöministeriö, 1999
6. Kotkan kaupungin rakennusjärjestys, Kotkan kaupunginvaltuusto, 2001
7. Kuntalaki, eduskunta, 1995
8. Kotkan kaupungin ympäristölautakunnan alaisten palvelualueiden toimintasääntö, Kotkan ympäristölautakunta, 2011
9. Haminan kaupungin hallintosääntö, Haminan kaupunginvaltuusto, 2011
10. Virolahden kunnan ja Miehikkälän kunnan hallintosääntö, Virolahden kunnanvaltuusto, 2012, Miehikkälän kunnanvaltuusto, 2012
11. Viestintämarkkinalaki, eduskunta, 2003
12. Postilaki, liikenne- ja viestintäministeriö, 2011
13. Asuntokauppalaki, eduskunta, 1994
14. Maaseutuelinkeinojen rahoituslaki, eduskunta, 1999
15. Haminan kaupungin rakennusjärjestys, Haminan kaupunginvaltuusto, 2010
16. Pyhtään kunnan rakennusjärjestys, Pyhtään kunnanvaltuusto, 2004
17. Virolahden kunnan rakennusjärjestys, Virolahden kunnanvaltuusto, 2002
18. Maa-aineslaki, eduskunta, 1981
19. Valtioneuvoston asetus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n muuttamisesta, 2011
20. Valtioneuvoston asetus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 ja 63 §:n muuttamisesta, 2011
21. Ympäristöopas: Lämpökaivo, Suomen ympäristökeskus, 2009
22. Suomen rakentamismääräyskokoelma, osa A2, Ympäristöministeriö, 2002
23. Kotkan kaupungin ympäristölautakunnan toimintakertomus 2011, Kotkan kaupungin ympäristölautakunta, 2012
24. Haminan kaupungin rakennuslautakunnan toimintakertomus 2011, Haminan kaupungin rakennuslautakunta, 2012
25. Pyhtään kunnan valvontalautakunnan toimintakertomus 2011, Pyhtään kunnan valvontalautakunta, 2012

26. Virolahden kunnan rakennuslautakunnan toimintakertomus 2011, Virolahden kunnan rakennuslautakunta, 2012
27. Kotkan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut, Kotkan kaupungin ympäristölautakunta, 2011
28. Haminan kaupungissa rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut, Haminan kaupungin rakennuslautakunta, 2010
29. Pyhtään kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet v. 2011, Pyhtään kunnanvaltuusto, 2010
30. Virolahden kunnan rakennusvalvontamaksut 2003, Virolahden kunnan rakennuslautakunta, 2011)



Pohjapiirustus tämän hetkisestä tilanteesta



Kuntien rakennusvalvonnan toimintaa ohjaavia keskeisiä lainsäädäntöjä:

- Asetus vesiensuojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä (283/1962)
- Asuntokauppalaki (843/1994)
- Asuntolainsäädäntö
- Hallintolainkäyttölaki (586/1996)
- Hallintolaki (434/2003)
- Henkilötietolaki (523/1999)
- Ilmansuojelulaki (67/1982)
- Järjestyslaki (612/2003)
- Jätelaki (646/2011)
- Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
- Kuntalaki (365/1995)
- Laki eräistä naapuruussuhteista (26/1920)
- Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978),
muutos 547/2005
- Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977)
- Laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013)
- Laki vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista
(380/1987)
- Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999)
- Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista
(661/2009)
- Laki ympäristönsuojelulainsäädännön voimaansaamisesta (113/2000)
- Laki ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/1994)
- Luonnonsuojelulaki (1096/1996)
- Maa-aineslaki (555/1981)
- Maakaari (540/1995)
- Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
- Maantielaki (503/2005)
- Maaseutuelinkeinojen rahoituslaki (329/1999)
- Meluntorjuntalaki (382/1987)

- Muinaismuistolaki (295/1963)
- Pelastuslaki (379/2011)
- Postilaki (415/2011)
- Puolustustilalaki (1083/1991)
- Rakennussuojelulaki (60/1985)
- Sisäasiainministeriön asetus väestönsuojien teknisistä vaatimuksista ja väestönsuojien laitteiden kunnossapidosta (506/2011)
- Suomen perustuslaki (731/1999)
- Suomen rakentamismääräyskokoelma
- Ympäristönsuojeluasetus (169/2000)
- Terveysturvallisuusasetus (1280/1994)
- Terveysturvallisuuslaki (763/1994)
- Uhkasakkolaki (1113/1990)
- Valtioneuvoston asetus pelastustoimesta (407/2011)
- Valtioneuvoston asetus vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin valvonnasta (855/2012)
- Valtioneuvoston asetus väestönsuojista (408/2011)
- Valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä (295/1997)
- Vesilaki (587/2011)
- Viestintämarkkinalaki (393/2003)
- Ympäristönsuojelulaki (86/2000)

ETELÄ-KYMENLAAKSON RAKENNUSJÄRJESTYS

1. YLEISTÄ

1.1 Tavoite

Kotkan, Haminan, Pyhtään, Virolahden ja Miehikkälän yhteisessä rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Lisäksi määrätään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti talousrakennusten rakentamisen sekä muiden laissa mainittujen toimenpiteiden luvanvaraisuudesta. (MRL 61 ja 63 §)

Tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestäväää kehitystä.

1.2 Soveltamisala

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Kotkassa, Haminassa, Pyhtäällä, Virolahdella ja Miehikkälässä noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. (MRL 14 §)

1.3 Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi rakennuslautakunta voi tarvittaessa antaa alueellisia tai koko aluetta koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää sekä laadukasta ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakentamista.

1.4 Rakennusvalvontaviranomainen

Kotkan, Haminan, Pyhtään, Virolahden ja Miehikkälän yhteinen rakennusvalvontaviranomainen on rakennuslautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvonnan vastuuyksikkö.

Päätösvallan siirtämisestä viranhaltijoille määrätään hallinto- ja toimintasäännössä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 Talousrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Lupamenettelyn asemasta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen pienehkön tulisijattoman muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen osalta sovelletaan seuraavia määräyksiä:

Asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen (osa-alueet 1-3) ulkopuolella sovelletaan enintään 20 m²:n suuruisen erillisen talousrakennuksen tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen kirjallista ilmoitusmenettelyä. Ilmoitusmenettelyä ei sovelleta rakennuksen laajentamiseen, jos kokonaisalaksi laajennuksen jälkeen muodostuu yli 20 m².

Mikäli rakennus aiotaan sijoittaa poiketen MRL:sta, asema- tai yleiskaavamääräyksistä tai tämän rakennusjärjestyksen määräämästä vähimmäisetäisyydestä naapurin rajasta, tarvitaan rakennuslupa ja naapurin suostumus.

Asemakaava-alueella ja rantavyöhykkeellä talousrakennukselle on haettava rakennuslupa.

Saunarakennukset ja muut tulisijalliset rakennukset sekä kaksi- tai useampikerroksiset rakennukset ovat aina rakennusluvanvaraisia.

2.2 Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja -asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kaupungin eri osa-alueilla seuraavasti:

1. Linnoitus, Hietakylä, Pitäjänsaari, Petkeleen asuntoalue, Tammion ja Kuorsalon kyläalueet ja osa Saviniemen kaupunginosaa Haminassa sekä Tiutisen kaupunginosa ja Munsaari Kotkasta
2. Muut asemakaava-alueet
3. Rantavyöhykkeet
Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan sitä vesistöön rajoittuvaa aluetta, johon katsotaan rantarakentamista koskevien rajoitusten ulottuvan. Kysymys on n. 100 - 200 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta ulottuvasta alueesta. Meren rannalla vyöhykkeen leveys on järvenranta-alueen leveämpi meren järveä kauemmaksi ulottuvien biologisten vaikutusten vuoksi. Vyöhykkeen leveyteen vaikuttavat myös maaston muoto ja kasvillisuus.
4. Yleiskaava-alueet
5. Haja-asutusalueet

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA	TO
KIRJALLINEN ILMOITUS TEHTÄVÄ	IL
EI LUPAA EIKÄ ILMOITUSTA	EI

Toimenpide:	Kunnan osa-alue				
	1	2	3	4	5
1) Rakennelma					
- erillinen kevytrakenteinen, eristämätön vaja tai katos, näiden yhdistelmä tai muu vastaava rakennelma, esim. grillikatos, huvimaja, leikkimökki, tms. < 12 m ² . Hirsirakenteisen vajan tms. hirsipaksuus saa olla enintään 50 mm. Katoksessa > 30 % ulkoseinien pinta-alasta on avointa.	EI	EI	EI	EI	EI
- erillinen kevytrakenteinen, eristämätön vaja tai katos, näiden yhdistelmä tai muu vastaava rakennelma > 12 m ² < 20 m ²	TO	IL	TO	IL	IL
- erillinen kevytrakenteinen, eristämätön vaja tai katos, näiden yhdistelmä tai muu vastaava rakennelma > 20 m ² < 30 m ² . Yli 30 m ² edellyttää rakennuslupaa.	TO	TO	TO	TO	TO
- rakennukseen liittyvä valokate tai ovilippa yms. < 12 m ²	IL	EI	EI	EI	EI
- rakennukseen liittyvä katos, esim. valokate tai lippa > 12 m ² < 20 m ²	TO	IL	TO	IL	IL
- rakennukseen liittyvä katos, esim. valokate tai lippa > 20 m ² < 30 m ² . Yli 30 m ² edellyttää rakennuslupaa.	TO	TO	TO	TO	TO
- kioski tai muuntamo < 30 m ²	TO	TO	TO	TO	TO
2) Yleisörakennelma					
- urheilupaikka	TO	TO	TO	TO	TO
- kokoontumispaikka	TO	TO	TO	TO	TO
- asuntovaunualue tai vastaava	TO	TO	TO	TO	TO
- katsomo	TO	TO	TO	TO	TO
- yleisöteltta tai vastaava (yli 2 viikon ajaksi)	TO	TO	TO	TO	TO
3) Liikuteltava laite					
- asuntovaunun, -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	TO	IL	TO	IL	IL

Toimenpide:	Kunnan osa-alue				
	1	2	3	4	5
4) Erillislaitte					
- masto, piippu, torni, antenni, valaisin- pylväs tai vastaava ≥ 12 m < 30 m korkea, ≥ 30 m korkea edellyttää rakennuslupaa	TO	IL	TO	IL	IL
- lautasantenni, halkaisija $< 1,2$ m (ei saa sijoittaa katujulkisivupintaan)	EI	EI	EI	EI	EI
- lautasantenni, halkaisija $\geq 1,2$ m	TO	IL	TO	IL	IL
- maanpäällinen varastosäiliö ≥ 50 m ³	TO	IL	TO	IL	IL
- hiihtohissi	TO	TO	TO	TO	TO
- muistomerkki	TO	TO	TO	IL	IL
- pienehkö tuulivoimala < 30 m korkea ≥ 30 m korkea edellyttää rakennuslupan	TO	TO	TO	IL	IL
5) Vesirajalaitte tai -rakennelma					
- Suurehko laituri, vähintään 15 m	IL	IL	IL	IL	IL
- venekatos	TO	TO	TO	TO	TO
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, silta, kanava, aallonmurtaja tai vastaava			TO		
6) Säilytys- tai varastointialue					
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi-, pysäköintialue tai tällaiseen alueeseen verrattava alue	TO	TO	TO	TO	TO
7) Julkisivutoimenpide					
- rakennuksen kattomuodon muuttaminen	TO	TO	TO	TO	TO
- julkisivuverhouksen tai katteenmateriaalin muuttaminen	TO	IL	IL	EI	EI
- julkisivuverhouksen tai katteen värityksen oleellinen muuttaminen	TO	IL	IL	EI	EI
- katukuvaan vaikuttavan markiisin, valomainoksen tms. asettaminen	TO	IL	EI	EI	EI
- olemassa olevan valomainoksen korvaaminen uudella samantyyppisellä	EI	EI	EI	EI	EI
- ikkunajaon olennainen muuttaminen	TO	IL	EI	EI	EI
- parvekelasitus	IL	IL	IL	EI	EI
- ilmalämpöpumpun kompressori tms. tekni- nen laite tai IV-kanava katujulkisivussa	IL	IL	EI	EI	EI
- rakennukseen kiinni tulevat aurinkopaneelit ja -kerääjät > 2 m ²	IL	IL	IL	IL	IL
- suojelurakennuksiin ja muihin arvo- rakennuksiin tehtävät julkisivutoimenpiteet vaativat aina toimenpideluvan					

Toimenpide:	Kunnan osa-alue				
	1	2	3	4	5
8) Aitaaminen (raja-aidalle tarvitaan aina naapurin suostumus)					
- katuun rajoittuva tai katunäkymään vaikuttava kiinteä aita tai reunusmuuri, korkeus > 0,5 m	TO	IL	IL	IL	IL
- tonttien välinen aita tai muu raja-aita, korkeus < 1,2 m	IL	EI	EI	EI	EI
- tonttien välinen aita tai muu raja-aita, korkeus 1,2 - 1,8 m	TO	IL	IL	IL	IL
- aita, korkeus > 1,8 m	TO	TO	TO	TO	TO
9) Kaupunkikuvajärjestely					
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset					
10) Huoneistojärjestelyt					
- asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen	TO	TO	TO	TO	TO
11) Muut toimenpiteet					
- jätevesijärjestelmän rakentaminen, uusiminen tai muuttaminen. Mikäli rakennetaan pohjavesialueelle, tarvitaan aina toimenpidelupa	TO	TO	TO	IL	IL
- olemassa olevaan enintään 2-asuntoiseen rakennukseen rakennettava tulisija tai savuhormi. Yli 2-asuntoisiin rakennuksiin aina toimenpidelupa	IL	IL	IL	IL	IL
- olemassa olevaan enintään 2-asuntoiseen rakennukseen rakennettava uusi märkätila tai märkätilan laajennus esim. pesutila tai sauna. Yli 2-asuntoisiin rakennuksiin aina toimenpidelupa	IL	IL	IL	IL	IL
- olennainen pihajärjestelyiden muutos, pihamaan korkeusaseman muuttaminen, maakellarit ja tukimuurit	IL	IL	IL	IL	IL
- maalämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen	TO	TO	TO	TO	TO

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta, rakennuksista ja rannasta, niiden on sopeuduttava ympäristöön, eikä niistä saa aiheuttaa naapurille kohtuutonta haittaa.

Ilman kirjallista lupaa erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueelle (AO- ja AP-alueet) saa rakentaa vain yhden erillisen alle 12 m²:n rakennelman. Kyseisen rakennelman rakentamisessa on noudatettava, mitä edellä on määrätty.

Erillisen merikontin käyttö varastointiin on sallittu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T-, TT, TV- ja TY-alueet) sekä satama-alueella (LS-alueet). Muilla alueilla erillisen merikontin käyttö varastointiin ei ole sallittua.

2.3 Ilmoitusmenettely

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta. Yleensä riittävänä selvityksenä pidetään asemapiirrosta ja rakennuspiirustusta. Tarvittaessa ilmoitukseen on liitettävä naapurin kuuleminen.

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

Mikäli hankkeessa poiketaan rakentamismääräyksistä sijoituksen, etäisyyden, rakentamisen määrän tai muun syyn johdosta niin toimenpiteelle on ilmoituksen sijasta aina haettava toimenpide- tai rakennuslupa.

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

3. RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

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

Uudisrakennuksen on sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, ulkomateriaalinsa ja -väriensä puolesta sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tai muutoin näkyvälle paikalle, tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää luonnonympäristöön ja ympäröivään maisemaan.

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

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen koko elinkaari sekä sen tyylillisesti ja rakenteellisesti merkittävät kerrostumat, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen tai heikentää rakennuksen rakennushistoriallista arvoa. Korjaustoimenpiteiden yhteydessä on pyrittävä palauttamaan rakennuksen alkuperäinen ulkoasu.

3.2 Ympäristön hoito ja valvonta

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

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

Töhryt rakennuksen julkisivuista tai rakennelmista tulee poistaa, niin pian kuin se teknisesti on mahdollista, kiinteistön omistajan toimesta.

Asemakaava-alueella sijaitsevan asuinrakennuksen tonttia tai rantarakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin.

Väliaikaisten suoja-, veneensäilytys-, yms. rakenteiden on oltava kooltaan, kunnoltaan ja ulkonäöltään sellaisia, etteivät ne kohtuuttomasti häiritse naapureita tai rumenna ympäristökuvaa.

Kunnan rakennuslautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämäärä ajankohdina. Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille lautakunnan päättämällä tavalla.

3.3 Aitaaminen

Tontin omistajalla on oikeus aidata oma tonttinsa.

Asemakaava-alueella tontit tulee aidata ainakin yleistä aluetta vastaan. Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöönsä.

Katua, maantietä tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa tai vaaraa liikenteelle ja liikenneturvallisuudelle tai tienpidolle.

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

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että aidan etäisyys naapurin rajasta on vähintään puolet aidan korkeudesta. Tällöin kysymyksessä ei ole raja-aita ja sen tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

3.4 Pihamaan vajat, rakennelmat ja laitteet

Vajat, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalalle tai vähintään rakennelman korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapuritontin rajasta. Asemakaava-alueen ulkopuolella vajat, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava vähintään rakennelman korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapurin rajasta. Vajojen, rakennelmien ja laitteiden sijoittelussa ja rakenteissa on huomioitava palomääräysten vaatimukset.

3.5 Piha-alue ja -maa

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeussemiin.

Mahdolliset tukimuurit ja pengertuiskat on suunniteltava ja rakennettava omalle alueelle niin, ettei naapurille aiheudu niistä kohtuutonta haittaa. Pengertämistä tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa tehdä jyrkemmäksi kuin 1:5. Naapuritontin rajaan rakennettavalle tukimuurille on saatava naapuritontin haltijan suostumus. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuri naapurin rajaan kiinni, vaikkei tämä ole antanut siihen suostumustaan.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Vesien johtamisesta on esitettävä suunnitelma rakennusvalvontaviranomaiselle.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Lumen auraus, varastointi, poiskuljetus ja sulaminen on järjestettävä niin, ettei naapureille aiheudu kohtuutonta haittaa.

Liittymässä katuun, maantiehen tai muuhun tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Maanteiden liittymistä päättää tienpitoviranomaisena elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus. Myös kaava-alueilla tienpitoviranomainen antaa ohjeet maantien liittymän rakentamiseksi, vaikka lupa liittymään vahvistuu kaavan kautta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on suunnittelun yhteydessä selvitettävä rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy 3-kerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat asianmukaisesti suoritettavissa.

Tontin pelastustiet sekä muut hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet on säilytettävä ajokelpoisina.

Pihamaan rakennelmat ja laitteet kuten puutarhamajat, kasvihuoneet, pihagrillit, maa-kellarit, jätesäiliöt ja -aitaukset, kompostorit, kuivatus- ja tomutustelineet, leikkimökit, koirankopit ja muut vastaavat rakennelmat on sijoitettava ja hoidettava siten, etteivät ne aiheuta kohtuutonta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

3.6 Tontin rajan ylittäminen

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

Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 1 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta yhtä metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,0 metriä. Rakennuksen porras ei saa ulottua katualueelle.

Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,2 metrin verran, julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmänkin. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaata tilaa, ajoradan kohdalla vähintään 4,6 metriä.

Tekniset laitteet ja muut vastaavat laitteet 0,9 metriä ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan. Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Em. laitteet on sijoitettava vähintään 3 metrin korkeudelle kadun pinnasta.

3.7 Maalämpökaivojen sijainti

Maalämpökaivo tulee porauttaa omalle tontille/tilalle vähintään 10 m:n etäisyydelle naapurin rajasta, 4 m:n etäisyydelle katualueen rajasta ja 5 m:n etäisyydelle yleisistä vesijohdoista ja viemäreistä. Tätä pienemmät etäisyydet vaativat suostumuksen naapurilta, katualueen tai putkien ja johtojen haltijalta.

3.8 Tontin ja rakennuksen valaistus ja osoitumerkintä

Tontin ja sillä olevan rakennuksen valaistus on järjestettävä siten, että valaistus lisää alueen turvallisuutta, sopii alueen luonteeseen eikä haitallisesti häikäise naapureita tai alueella liikkuvia.

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan myös pimeällä havaittava kaupungin vahvistaman osoitenumeroinnin mukainen tunnusnumero tai -kirjain.

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

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

3.9 Rakennusten määrä

Omakotitalon ja lomarakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa päärakennuksen, vierasmajan ja erillisen saunarakennuksen lisäksi enintään kolme talousrakennusta / rakennelmaa.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 Rakennuspaikka

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat vaatimukset:

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias. Ranta-alueilla tulee rakennuspaikasta vähintään 2000 m² olla tulvarajan yläpuolella.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinkäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m². Yleiskaavan osoittamilla AP-, AT- ja RA -alueilla rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m². Vanhoilla rakennuspaikoilla, jotka eivät täytä em. vähimmäispinta-aloja, saadaan kuitenkin peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty.

Rakennuspaikkaa ei saa lohkoa tai halkoa myönnetyn rakennusluvan vastaisesti.

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

4.2. Rakentamisen määrä

4.2.1 Yleiskaava-alueet (osa-alue 4)

Rakentamisen määrä on osoitettu yleensä kaavassa. Jos kaavassa ei ole osoitettu rakentamisen määrää, niin silloin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 kem².

Asuinkäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sen käyttöön liittyviä talousrakennuksia.

Muulle kuin asuinkäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia.

4.2.2 Haja-asutusalueet (osa-alue 5):

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 kem².

Sen estämättä, mitä rakennusten ja asuntojen lukumäärästä tai enimmäiskerrosalasta on edellä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia, elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellisia, maa- ja metsätaloutta tai maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

4.3 Rakennuksen etäisyys naapurista, maantiestä ja yksityisestä tiestä

Rakennuksen etäisyyden tiestä tai muusta melulähteestä tulee olla sellainen, että Valtioneuvoston ohjeet meluarvoista toteutuvat.

Melun keskiäänitason L_{Aeq} enimmäisarvo	Päivällä klo 7 - 22	Yöllä klo 22- 7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistys-alueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsojelualueet	45 dB	40 dB

Taulukko: Valtioneuvoston päätös melun ohjearvoista

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamasta maasta on oltava vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 8 metriä.

Palovaarallisen rakennuksen etäisyydestä rajaan ja toiseen rakennukseen on säädetty erikseen. Siinä tapauksessa etäisyydet voivat olla edellisessä luvussa mainittuja suuremmat.

Rakennuksen etäisyyden ajoradan keskiviivasta on oltava valta- ja kantateillä vähintään 50 metriä, muilla maanteillä vähintään 20 metriä ja yksityisteillä vähintään 12 metriä. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia asunnon sisältävän uudisrakennuksen sijoittamisen edellä mainituista vähimmäisetäisyyksistä poiketen kauemmaksikin. Rakennuksen etäisyyden tiestä tulisi olla kuitenkin sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä 45 dBA.

Lähtökohtana uusien asuinrakennuksien sijoittamiselle valta- ja kantateiden varsille asemakaavan ulkopuolella pidetään 100 metrin etäisyyttä ja seututeiden varsilla 70 metrin etäisyyttä tien keskilinjasta.

4.4 Rakentaminen kellariin ja ullakolle

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

4.5 Suunnittelutarvealue

Rakennettaessa suunnittelutarvealueella on lupahakemuksesta hankittava kaavoitusyksikön lausunto.

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1 Rakennusten määrä

Omakotitalon ja lomarakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa päärakennuksen, vierasmajan ja rantasaunan lisäksi enintään kolme talousrakennusta / rakennelmaa.

5.2 Rakentamisen määrä

Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa yhdellä rakennuspaikalla olla enintään 250 m² ja kerrosten lukumäärä enintään 2.

Rakennuspaikalle saa edellä mainitun rakennusoikeuden puitteissa rakentaa yhden asuin-/lomarakennuksen lisäksi yhden sitä palvelevan saunan, vierasmajan ja tarpeelliset talousrakennukset.

Saunan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m² ja pohjapinta-ala katetun kuistin kanssa enintään 40 m².

Vierasmajan enimmäispinta-ala saa olla enintään 30 m² ja se tulee sijoittaa rakennuspaikalle niin, että se kiinteästi kuuluu muodostettavaan tai muodostuneeseen pihapiiriin, eikä missään olosuhteissa voi muodostaa uutta rakennuspaikkaa. Vierasmajaan ei saa sijoittaa saunaa, mutta tulisija ja minikeittiö sekä alle 160 cm parvi sallitaan.

5.3 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen puusto ja muu kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Puuttomalle tai muutoin avoimelle rannan osalle rakennuksia ei tulisi sijoittaa.

5.4 Asuin- ja lomarakennuksen korkeusasema

Asuin- ja lomarakennuksen alimman vaurioituvan rakennusosan meren rannalla tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman vaurioituvan rakennusosan oltava vähintään 3 metriä keskiveden korkeutta ylempänä.

Avointen ulapoiden rannoilla tulee vielä lisätä harkinnanvarainen aaltoiluvara. Asuin- ja lomarakennuksen alimman vaurioituvan rakennusosan joen tai järven rannalla tulee olla vähintään keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/50) yläpuolella, mihin tulee vielä lisätä vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus 0,3 m - 1,0 m. Rakennettaessa ranta-alueelle muuta kuin asuin- tai lomarakennusta, on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeuden vaihtelut riittävän suurella varmuudella.

5.5 Rakentamisen vähimmäisetäisyys rantaviivasta:

Asuin-/lomarakennus ja muut yli 25 m²:n suuriset rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja pohjapinta-ala katetun kuistin kanssa enintään 40 m², vähimmäisetäisyys keskiveden-korkeuden mukaisesta rantaviivasta on 15 m.

Muun rakentamisen tulee sijoittua rantapuuston taakse vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rannan peitteisyydestä ja maaston muodosta riippuen rakennusvalvontaviran-omainen voi sallia sijoittamisen lähemmäksi.

Venevaja ei saa ulottua veden päälle ja sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan.

6. RAKENTEET

Rakennuksille, joiden rakenteet kuuluvat vaativuusluokkaan AA, tulee esittää asiantuntijalausunto siitä, että suunniteltu ratkaisu täyttää maankäyttö- ja rakennuslain nojalla asetetut vaatimukset (MRL 151 §, ulkopuolinen tarkastus).

Muiden vaativuusluokan (A, B, C) rakenteille mahdollisesti vaadittavien asiantuntijalausuntojen tarve harkitaan rakennusvalvonnassa tapauskohtaisesti.

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN SEKÄ HULEVESIEN JOHTAMINEN, JÄTEHUOLTO JA RADONSUOJAUS

7.1 Vesihuolto

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain mukaisesti.

Vesihuoltolain 11 §:n mukaan liittymisvelvollisuudesta voidaan myöntää vapautus.

Vesihuoltolaitoksen vesijohdon ulkopuolella rakennettaessa tulee rakentajan esittää selvitys talousvesihuollon järjestämisestä

rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.

Alueella on talousvesikaivoissa yleisenä ongelmana korkea fluoridipitoisuus. Pora-kaivoissa voi olla ongelmana myös korkea radonpitoisuus. Rakentajan on varauduttava mahdolliseen vedenlaatuongelmaan ja suunniteltava tilavaraus vedenkäsittelylaitteille.

Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi antaa talousvesikaivon valvontaa, puhdistusta ja käyttöä koskevia määräyksiä talousvedestä aiheutuvien terveyshaittojen ehkäisemiseksi.

7.2 Jätevesien käsittely

Jätevedet tulee käsitellä talousjätevesien käsittelystä annetun Valtioneuvoston asetuksen (542/2003) mukaisesti, jollei niitä voi johtaa yleiseen viemäriin.

Rakennuslupahakemukseen, jätevesijärjestelmän rakentamisen tai muun muutostyön lupahakemukseen on liitettävä suunnitelma rakennettavasta jätevesijärjestelmästä.

Kiinteistölle rakennettavan jätevesien käsittelyjärjestelmän ja johtamisen tulee perustua pätevän suunnittelijan laatimaan suunnitelmaan. Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan pinta-ala ja maaperä.

Jos jätevesistä saattaa aiheutua ympäristönsuojelullaista tarkoitettua haittaa tai pilaantumisen vaaraa, jätevesien johtamiseen ja käsittelyyn on hankittava ympäristönsuojeluviranomaisen lupa.

Tärkeillä ja vedenhankintaan soveltuvilla (I ja II-luokan) pohjavesialueilla kaikki jätevedet tai kiinteistöllä käsitellyt jätevedet joko johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle tai kaikille jätevesille on oltava tiiveyden suhteen valvottavissa olevat umpisäiliöt.

Loma-asunnoissa käymäläratkaisuna on ensisijaisesti kuivakäymälä. Kuivakäymälässä on oltava tiivis pohjarakenne. Kuivakäymälä on sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ja vähintään 20 metrin etäisyydelle vesistöä, sellaiselle paikalle, että se ei suurenkaan veden nousun aikana joudu vesien huuhtelemaksi.

Saarissa, joihin ei ole tieyhteyttä, on vesikäymälän rakentaminen kielletty.

Ryhmäpuutarha-alueilla, jotka eivät ole kunnallisen viemäriverkoston piirissä, ei saa rakentaa vesikäymälää.

Jätevesien käsittelylaitteistojen ja puhdistettujen jätevesien purkupaikan sijoittamisessa kiinteistöllä tulee noudattaa seuraavia vähimmäissuojaetäisyyksiä:

<u>Kohde</u>	<u>Vähimmäissuojaetäisyys (m)</u>	
Talousvesikaivo tai lähde		
– hyvin huonosti läpäisevä maaperä		30 m
– hyvin läpäisevä maaperä	50 m	
– vesistö		30 m
– tie, tontin raja		5 m

Erillisen saunarakennuksen pesuvedet, mikäli niiden määrä on vähäinen (kantovesi), voidaan imeyttää 30 m vähimmäissuojaetäisyyttä lähemmäs vesistöä, ei kuitenkaan lähemmäksi kuin saunarakennus.

Poikkeus vähimmäissuojaetäisyyksistä on mahdollista myöntää, mikäli jätevesistä ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa tai vähimmäissuojaetäisyyksien noudattaminen muodostuisi kiinteistön omistajalle kohtuuttomaksi.

7.3 Erityismääräyksiä tärkeillä pohjavesialueilla

Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla sekä ylitäyttö varoittimella.

Hevostallin tai muun vastaavan eläinsuojan perustamista tai vanhan laajentamista tulee välttää pohjavesialueilla. Erityisen huonosti eläinsuojan ja ulkotarhojen sijoituspaikaksi soveltuvat pohjavesialueiden sisimmät osat ns. pohjaveden varsinaiset muodostumisalueet.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi antaa ympäristönsuojelulain nojalla tarpeellisia pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä.

7.4 Sade- ja pintavesien johtaminen

Katoilta ja pihamaalta sekä salaojiin kertyviä vesiä (=hulevedet) ei saa johtaa jätevesiviemäriverkostoon vaan ne on imeytettävä ensisijaisesti oman tontin tai rakennuspaikan alueella tai johdettava avo-ojiin.

Milloin vedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin tai rakennuspaikan ulkopuolelle, siihen on hankittava maanomistajan suostumus. Se mitä yleisesti on määritelty vesien johtamisesta ympäröivään maastoon tontin ulkopuolella, koskee myös maantien tiealueetta.

Mikäli tontilla olemassa olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, toimenpide ei saa heikentää oman tontin eikä toiselle kuuluvan alueen kuivatusmahdollisuuksia. Mikäli hulevedet johdetaan sadevesijärjestelmään tai tien kuivatusjärjestelmään, tulee siihen saada järjestelmän haltijan suostumus.

Hulevesien poisjohtaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai ympäristölle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen hule- ja kuivatusvesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden johdosta on välttämätöntä.

Asemakaava-alueilla sadevedet on aina johdettava kaupungin sadevesiviemäriin silloin kun se on mahdollista, eikä aiheuta asianosaiselle kohtuutonta kustannusta.

7.5 Jätehuolto

Jokaisen asuinhuoneiston tai siihen rinnastettavan kiinteistön tulee liittyä järjestettyyn jätteenkuljetukseen. Kiinteistön jätehuollon järjestämistä koskevat yksityiskohtaiset määräykset annetaan kunkin kunnan jätehuolto-määräyksissä.

7.6 Radon

Radon tulee ottaa rakentamisessa huomioon. Rakennuksen alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on varmistuttava, ettei maaperässä esiintyvä radon pääse huonetiloihin, erityistä huomiota tulee kiinnittää alapohjan liittymien ja läpimenojen tiivistämiseen.

Uusissa asuin- ja työpaikkarakennuksissa maanvaraiseen alapohjaan on asennettava radonputkisto, joka on johdettava vesikatolle ja varauduttava myös poistoimurin asentamiseen.

8. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

8.1 Rakennushankkeesta tiedottaminen:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu- tai kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide aiheuttaa olennaisen muutoksen ympäristössä.

Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot yhteystietoineen sekä kohteen valmistumisajankohta.

Ennen rakennustyön alkamista rakennushankkeeseen ryhtyvän on pyydettävä katu- ja liittymäkatselmus tiemestarilta.

8.2 Rakennusaikaiset toimenpiteet

Tontin rakennustyömaa-aikaisesta käytöstä on esitettävä suunnitelma josta tulee ilmetä:

- Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, etteivät ne kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurikiinteistön käytölle.
- Työmaa-alue on pidettävä siistinä ja hyvässä järjestyksessä. Tarvittaessa työmaa on aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu- pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.
- Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.
- Rakennusaikana työmaalla säilytettävän materiaalin ja keskeneräisten rakenteiden suojaaminen kosteutta ja pakkasta vastaan (sääsuojuukset).
- Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

8.3 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

Rakentajalle voidaan hakemuksesta myöntää määräajaksi oikeus käyttää rakennuspaikan viereistä kaupungin katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten. Lupaa haetaan Haminan kaupunkisuunnittelusta kaupungin geodeetilta. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon järjestämisestä, liikenteen ohjaamiseksi tarvittavista merkeistä ja melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Hakijan on suoritettava käyttöoikeudesta kaupungin hyväksymän taksan mukainen maksu.

Työmaa-aikana vahingoittunut katu- tai muu alue on korjattava viivytyksettä muuta katu- aluetta vastaavaan kuntoon.

8.4 Työmaan jätehuolto

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen ja jätehuollon tulee olla suunnitelmallista huomioiden pyrkimys jätemäärän vähentämiseen ja jätteen hyötykäyttöön.

9. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

9.1 Rakentamisessa on noudatettava hyvää rakentamistapaa.

Uudisrakentamisessa tämä tarkoittaa rakennuksen huolellista sovittamista maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Käytettävien rakennusmateriaalien tulee olla tarkoituksenmukaisia ja käyttötarkoitukseensa sopivia, terveellisiä sekä kestävä kehityksen mukaisia. Rakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon kosteusvaurioiden syntymisen estäminen.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja niihin liittyvät laitteet ja kanavistot tulee suunnitella ja sijoittaa rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi. Ilmastointilaitteita, ilmalämpöpumppuja, antennia tai vastaavia teknisiä laitteita ei saa sijoittaa häiritsevästi ja ne mahdollisuuksien mukaan sovellettava rakennukseen ja ympäristöön.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen koko elinkaari sekä sen tyyllillisesti ja rakenteellisesti merkittävät kerrostumat, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen tai heikentää rakennuksen rakennushistoriallista arvoa. Korjaustoimenpiteiden yhteydessä on pyrittävä palauttamaan rakennuksen alkuperäinen ulkoasu.

Jos asemakaava-alueella suunnitellaan merkittäviä kaupunkikuvallisia tai suojeltuun ympäristöön kohdistuvia toimenpiteitä, eikä asemakaavassa ole riittäviä ohjeita, suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston tai Kymenlaakson museon lausunto.

Kylissä, joissa perinteinen asutuksen sijoittumistapa kyläkeskuksessa ja sen lähiympäristössä sekä rakentamisperinne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, tulee uudisrakentamisen sijoituksessa, rakennuksen mittasuhteissa, julkisivujen jäsentämisessä, aukotuksessa, materiaalivalinnoissa ja värityksessä ottaa huomioon olemassa oleva raken-

nusperinne. Asemakaava-alueiden ulkopuolella puurakennusten muodostamassa ympäristössä ei muita julkisivumateriaaleja yleensä tule käyttää.

Eriyisen huomion kohteena ovat kulttuurihistoriallisesti merkittävät ympäristökokonaisuudet, jotka on esitelty Haminan kulttuuriympäristöohjelmassa.

Kaavoissa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta tai rakennettua ympäristöä ei saa muuttaa tai käyttää niin, että sen kaupunkikuvallinen tai historiallinen arvo siitä heikkenee. Tarvittaessa on riittävän ajoissa pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta. Rakennuslupaviranomainen voi edellyttää hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen kohteen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

9.2 Energiatehokkuus

Rakennuksen suunnittelussa tulee pyrkiä sellaisiin ratkaisuihin joilla lämmitysenergiankulutus saadaan mahdollisimman pieneksi. Tavoitteena tulee olla viranomaisten määrätason alittava energiaterveys ja pyrkimys ns. matalaenergiatasoon.

10. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

Rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kaavoitusyksikön lausunto.

11. VOIMAANTULO

Rakennusjärjestys tulee voimaan x.x.xxxx.

Rakennuslupamaksujen vertailu. Luvat on jaoteltu VRK:n rakennusluokituksen mukaisesti.

			Kotka:	Hamina:	Pyhtää:	Virolahti:
	kpl:	kem ² :	€	€	€	€
Maalämpö:	1		200	115	73	58
			200	115	73	58
Uusi rakennus:						
Yhden asunnon talot:	32	6413	30121	22756	18643	9695
Kahden asunnon talot:	2	357	1738	1734	1097	553
Rivitalot:	2	594	3377	2540	1824	840
Vapaa-ajan asuinrak.	11	777	5644	3683	5153	1606
Muut asuinkerrostalot:	2	3112	13197	11101	6760	3887
Asuntolat yms.:	2	4323	17920	15218	9133	5352
Kulkuneuvojen suoja	1		200	130	57	58
Muut huoltolaitosrak.:	1	57	561	435	378	129
Kirkot, kappelit ym	1	493	2453	1936	1296	657
Voimalaitosrak (tuuliv):	8	468	5258	3531	2805	1050
Yhdyskuntatekn. rak.:	7	51	2403	1978	1311	485
Teollisuushallit:	1	558	2706	2157	1424	736
Teollisuusvarastot:	2	270	1813	1178	1063	448
Muut varastorakennukset	5	1029	5913	4799	3352	1548
Eläinsuojat	3	240	2076	1596	853	472
Muut maa-, metsätal.rak.	2	791	4145	3209	1408	1078
Saunarakennukset:	20	433	4466	3856	3429	1582
Taloussrakennukset:	86	4254	22069	22240	13407	7768
Muualla luokittelematt.	2	81	455	302	292	163
			126514	104379	73685	38106
Laajennus:						
Yhden asunnon talot:	19	708	5699	4523	4175	2006
Vapaa-ajan asuinrak.	7	194	1901	1471	1434	658
Myymälähallit:	1	118	840	661	498	203
Muut myymäläarak.	1	25	478	345	316	91
Asuntolat yms.:	1	847	3833	3140	1990	1085
Toimistorakennukset:	1	2	326	266	177	63
Teollisuushallit:	2	442	2484	2023	1400	656
Teollisuusvarastot:	1	8737	31988,4	29966	17455	10632
Taloussrakennukset:	12	327	2639	2409	1569	825
			50188	44804	29014	16219

			Kotka:	Hamina:	Pyhtää:	Virolahti:
	kpl:	kem ² :	€	€	€	€
Uudestaan rakentamiseen verrattava muutos:						
Toimistorakennukset:	1		150	130	57	58
Talousrakennukset	2	90	499	315	302	172
			649	445	359	230
Muu muutostyö:						
Yhden asunnon talot:	7	800	3674	2069	2261	1391
Kahden asunnon talot:	1	237	869	517	462	347
Rivitalot:	1		150	130	57	58
Muut asuinkerrostalot:	4		600	520	228	232
Vapaa-ajan asuinrak.	2	82	610	328	387	220
Asuntolat yms.:	1		150	130	57	58
Toimistorakennukset:	1	1565	4782	2907	2025	1954
Muut kokoontumisrak.:	1		150	130	73	85
Yhdyskuntatekniikan rak.:	1		150	130	57	58
Teollisuushallit:	2	18291	46211	33104	21183	22253
Muut teollisuuden tuot.	1		150	130	57	58
Muut varastorakennukset:	1	234	845	511	364	344
Talousrakennukset	2	42	438	243	247	125
Muulla luokittelematt.	1	10	211	105	111	73
			58989	40953	27570	27257
Yhteensä:						
			236540	190696	130702	81870