

ROVANIEMEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS EHDOTUS

ROVANIEMI

Sisällys

YLEISTÄ ... 7
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite ... 7
2 § Rakennusvalvontaviranomainen ... 8
3 § Rakentamistapaohjeet ... 8
4 § Rakentamishankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot ... 8
5 § Määritelmiä soveltamisesta ... 9
6 § Lupajärjestelmä ... 10
RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN ... 10
7 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla ... 10
7.1 Yleiset määräykset ... 10
7.2 Tekniset laitteet julkisivussa ... 10
7.3 Korjausrakentaminen ... 10
8 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle ... 11
8.1 Yleiset määräykset ... 11
8.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla ... 11
8.3 Etäisyydet liikennealueista ja teistä ... 11
9 § Rakennuskohteen korkeusasema ... 12
9.1. Yleiset määräykset ... 12
10 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle ... 13
10.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille ... 13
10.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille ... 13
11 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen ... 14
12 § Maanalainen rakentaminen ... 14
13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä ... 14
14 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus ... 15
15 § Mainos- ja tekniset laitteet ... 15

ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE 15
16 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen 15
17 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset 16
17.1 Rakennuspaikka 16
17.2. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset 16
18 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus 16
18.1 Rakennuspaikka 16
18.2 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka 17
18.3 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla 17
18.4 Loma-asumisen rakennuspaikka 17
18.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueella 17
18.6 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen 18
19 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen 18
19.1 Rakentamisen määrä 18
19.2 Asuinrakentaminen 18
19.3. Muu rakentaminen maatilalla 18
20 § Eläinsuojat ja –tarhat muualla kuin maatilalla 19
20.1 Rakentamisen määrä 19
20.2 Etäisyysvaatimukset 19
RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA 20
21 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille 20
22 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla 21
22.1 Yleiset määräykset 21
22.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista 21
23 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta 22
RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS 23
24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset 24

24.1 Yleismääräys 24
24.2 Aidat ja niiden tukimuurit 24
24.3 Tukimuurit 25
24.4 Aurinkosähköjärjestelmät 25
24.5 Ilmalämpöpumput 26
24.6 Jätevesijärjestelmät 26
24.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet 28
24.8 Laiturit ym. 28
24.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit 28
24.10 Liikuteltavat laiteet 28
25 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset 29
25.1 Yleismääräys 29
25.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen 29
25.3 Savupiiput ja tulisijat 29
25.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja (materiaalin) muutokset 29
25.5 Hiihtohissit 30
RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA 30
26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet 30
26.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä 30
26.2 Eritysalueen yleiset määräykset 30
26.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä 31
26.4 Selvitysvaatimukset 31
27 § Rakentaminen pohjavesialueilla 32
27.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen 32
27.2 Selvitysvaatimukset 32
27.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla 32
28 § Haitalliset yhdisteet 32
29 § Melun ja tärinän huomioiminen 33
29.1 Yleiset määräykset 33

29.2 Selvitysvaatimukset 33
LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA 34
30 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla 34
30.1 Yleiset määräykset 34
30.2 Pihan rakentaminen 34
30.3 Selvitysvaatimus 34
31 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla 35
31.1 Yleiset määräykset 35
31.2 Pihan rakentaminen 35
32 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla 35
33 § Erityismääräykset ranta- alueilla 35
33.1 Yleiset määräykset 35
34 § Arvokkaat luontoalueet 35
35 § Lintuturvallinen rakentaminen 35
PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN 36
36 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen 36
36.1 Yleiset määräykset 36
36.2 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys 36
37 § Piha-alueen korkeusasema 36
38 § Pengerrykset ja tukimuuri 36
39 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie 37
39.1 Ajoneuvoliittymä 37
39.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus 38
39.3 Pelastustie 38
40 § Auto- ja polkupyöräpaikat 38
40.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet 38
40.2 Polkupyöräpaikat 39
40.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt 40
41 § Jätehuolto ja varastointitilat 40
41.1 Jätehuolto 40

42 § Rakennuspaikan lumet 40
43 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet 41
RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN 41
44 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen 41
44.1. Yleismääräys 41
44.2 Selvitysvaatimukset 41
44.3 Purkamistyön toteuttaminen 42
44.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen 42
YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA 42
45 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit 42
45.1 Puistot ja muut virkistysalueet 42
45.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit 42
46 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet 43
46.1 Puistot ja muut virkistysalueet 43
46.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet 43
RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT 43
47 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen 43
47.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen 43
47.2 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen 43
47.3 Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen 44
47.4 Työmaan siisteys ja jätehuolto 44
RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO 44
48 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen 44
49 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla 45
50 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet 46
ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET 46
51 § Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen säännöksistä 46
52 § Rakentamisen määrä 46
53 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo 47

Liitteet 47

YLEISTÄ

Rakentamislaki 17.4 § Rakennusjärjestys
Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Rovaniemen kaupungissa.

Rakennusjärjestyksellä edistetään suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista sekä kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioonottamista. Määräyksillä ja ohjeilla toteutetaan ja säilytetään hyvää, terveellistä ja viihtyisää elinympäristöä tasavertaisuuden vaatimukset huomioon ottaen. Määräykset antavat edellytykset hyvälle sekä ekologisesti ja taloudellisesti kestävälle alueiden kehitykselle.

Rakentamista kunnissa ohjaavat rakentamislaki ja rakennusasetus sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät rakentamislakia, alueidenkäyttölakia, maankäyttö- ja rakennusasetusta sekä voimassa olevia asema- ja yleiskaavoja. Lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Muita rakentamista ohjaavia määräyksiä voi olla esimerkiksi:

- hulevesimääräykset
- terveydensuojelumääräykset
- katu- ja kunnossapitomääräykset
- jätehuoltomääräykset
- ympäristönsuojelumääräykset
- maapoliittinen ohjelma tms.

2 § Rakennusvalvontaviranomainen

Rovaniemen kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii kulloinkin hallintosäännössä määrätty lautakunta tai sen jaosto, jonka alaisena rakennustarkastaja sekä muu palveluhenkilöstö toimivat.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.

3 § Rakentamistapaohjeet

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

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

4 § Rakentamishankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

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

Rakennusjärjestyksen kohdassa 26 § määritellään tarkemmin arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.

5 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakentamislaki 2 § Määritelmä

4) rakennuskohteella rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

5) rakennuksella erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

***RakL HE** Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.*

***Asuinpientaloilla** tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.*

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

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet alle 5 m^2 vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, grillikodat, grillikatokset huvimajat, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot.

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

Sivuasunnolla tarkoitetaan erillistä asuinrakennusta joka, sijoittuu päärakennuksen kanssa yhteiseen pihapiirin. Sivuasunnosta ei voi muodostaa omaa rakennuspaikkaa.

6 § Lupajärjestelmä

Rakentamislaissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus ja edellytykset:

- Rakentamislupa 42 §
- Maisematyölupa 53 §
- Rakennuksen purkamislupa 55 §
- Poikkeamislupa 57 §

Huom!
Mikäli rakennuskohde on vapautettu luvasta, tulee varmistaa hanketta valmisteltaessa mm. käytettävissä oleva rakennusoikeus, kaavanmukaisuus kaavoitetulla alueella, sijoittelun edellytysten tarkastelu jne.

RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN

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

7.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.
Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

7.2 Tekniset laitteet julkisivussa

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

7.3 Korjausrakentaminen

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

8 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

8.1 Yleiset määräykset

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava ensisijaisesti oikeusvaikutteisen kaavan osoittamalle rakennusalalle. Mikäli rakennus, rakennelma tai laite sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle, sijoittaminen edellyttää poikkeamislupaa.

Rakennuskohde tulee sijoittaa asemakaava-alueen ulkopuolella vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta ellei rakentamista ohjaavassa kaavassa muuta määrätä.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla. Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Voimalinjojen läheisyyteen rakennettaessa tulee selvittää siitä aiheutuvat mahdolliset rajoitukset sähköverkon omistajalta.

8.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla

Rakennusalan rajan ulkopuolelle saa rakentaa ilman poikkeamislupaa enintään yhden asemakaavassa määrättyä rakennusoikeutta ylittämättä kerrosalaltaan enintään 12 k-m²:n ja pinta-alaltaan enintään 12 m²:n suuruisen kevytrakenteisen talousrakennuksen tai -katoksen, jossa ei ole tulisijaa, ellei kaavassa ole määräystä talousrakennuksen tai katoksen rakentamisesta. Rakennuskohteen sijoittelussa tulee ottaa huomioon voimassa olevat rakentamista ohjaavat lait sekä asetukset. Rakennuskohdetta ei saa rakentaa 5 metriä lähemmäs katu- tai muusta yleiselle liikenteelle tarkoitetusta alueesta.

8.3 Etäisyydet liikennealueista ja teistä

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset. Meluhaittojen torjumiseksi asuinrakennuksen etäisyyden tulee olla yksityisteiden keskilinjasta vähintään 10 metriä.

Rakennusten sijoittamisessa yleisen maantien varteen tulee huomioida maantien suoja-alue tien keskilinjasta mitattuna:

- Valta- ja kantatiet 30 metriä
- muut tiet 20 metriä

Rakennusten ja rakenteiden (mm aidat, varastot) sijoittaminen maantien suoja-alueelle on lähtökohtaisesti kiellettyä. Sijoittaminen suoja-alueelle vaatii aina elinvoimakeskuksen poikkeamisluvan

Rautatien läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain mukaiset suoja-alueet, näkemäalueet ja toimenpiderajoitukset. Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava rautatieliikenteen mahdollisesti aiheuttamat melu- ja tärinähaitat sekä kiinnitettävä huomiota asianmukaiseen ja riittävään suojautumiseen rautatieliikenteen melulta ja tärinältä. Kaikessa rakentamisessa rautatiealueella tai sen läheisyydessä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia väyläviraston ohjeita.

9 § Rakennuskohteen korkeusasema

9.1. Yleiset määräykset

Rakennettaessa epätasaisella rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Rakennuksen lattiataso on rakennettava yleensä 300 mm ympäröivää maanpintaa korkeammalle. Maanpinnan tulee viettää rakennuksen reunalta poispäin vähintään 150 mm kolmen metrin matkalla.

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

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Selvitysvaatimukset

Pääpiirustusten asemapiirustuksesta tulee riittävällä tarkkuudella esittää tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille, kun lupahakemusta käsitellään.

10 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

10.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

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

1 rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 0,5 metriä
2 erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat enintään 1,2 metriä
3 Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin yläpuolinen katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle ja jalkakäytävälle erityisestä syystä enemmänkin.
4 tekniset laitteet, enintään 0,5 metriä
5 Vapaan alituskorkeuden tulee ajoradan kohdalla olla aina vähintään 5,0 metriä ja muun katualueen kohdalla 3,6 metriä. Rakennusosan ja ajoradan välisen korkeuseron tulee olla vähintään 5,0 metriä myös kevyenliikenteen väylän ja jalkakäytävän puolella 1,0 metrin etäisyydelle ajoradan reunasta.

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

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

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset (muut kuin kohdan 8.1 katokset) saavat ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle:

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

Vapaan alikulkukorkeuden tulee ajoradan kohdalla olla aina vähintään 5,0 metriä ja muun katualueen kohdalla 3,6 metriä. Rakennusosan ja ajoradan välisen korkeuseron tulee olla vähintään 5,0 metriä myös kevyenliikenteen väylän ja jalkakäytävän puolella 1,0 metrin etäisyydelle ajoradan reunasta.

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

11 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuksen avoin kuisti saa ulottua asemakaavassa vahvistetun rakennusalan rajan yli tontin puolelle enintään 1,8 metriä. Kuistin leveys saa olla enintään yksi kolmasosa (1/3) julkisivun pituudesta.

Kuistin tulee sijaita tässä rakennusjärjestyksessä mainittujen määräysten mukaisesti koskien rakennuksen etäisyyttä naapuritontin rajasta.

Asemakaavassa esitetyn rakennusalueen rajan ylittämisestä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle, naapureille tai kiinteistön käytölle.

12 § Maanalainen rakentaminen

Selvitysvaatimukset
Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkostojen ja niiden käyttöturvallisuuteen.

13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

Rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä tai tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan vähintään 100 mm korkea osoitenumero ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain, joka selkeästi erottautuu taustastaan. Kulmatalon osoitenumero on tarvittaessa kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle. Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava riittävästi.

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

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen osittaisessa loppukatselmuksessa (käyttöönotto).

14 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa.
Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

15 § Mainos- ja tekniset laitteet

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

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalkakulkuun varatuille alueilla, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 1,2 metriä.

Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi. Laitteet ei saa aiheuttaa haittaa ympäristöön.

Mainoslaitteiden asentamisessa ja käytössä on noudatettava Rovaniemen kaupungin laatimaa ohjetta ulkomainoslaitteiden asennus- ja käyttöperiaatteista

ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

16 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, edellyttää rakentaminen asemakaavoittamattomalle alueelle suunnittelutarvealueen sijoittamisharkintaa ennen rakentamisluvan myöntämistä seuraavissa tapauksissa:

- Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen (AlueidenkäyttöL 16.1 §).
- Tavanomaista lupamenettelyä laajempi harkinta on tarpeen rakentamisen ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi (AlueidenkäyttöL 16.2 §).

Ranta-alueella rakentaminen edellyttää poikkeamislupaa, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (AlueidenkäyttöL 72 §).

17 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

17.1 Rakennuspaikka

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen riittävät ennakkotiedot rakennuspaikan soveltuvuudesta. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m^2.

Rakentaminen tulee soveltua ympäristössä olevaan rakennuskantaan tai alueen käyttöön.

Rakentamisluvasta vapautettu rakentaminen ei muodosta rakennusjärjestyksessä tarkoitettua rakennuspaikkaa.

17.2. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

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

1. 2000 m^2
2. 20000 m^2 valtakunnallisesti ja maakunnallisesti maisemallisesti arvokkaat maisema-alueet
3. 5000 m^2 ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 40 m
4. 2000 m^2 vapaa-ajan asunnot, rantaviivan vähimmäispituus 40 m ranta-alueilla
5. 2000 m^2 vesihuoltoverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka

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

18 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

18.1 Rakennuspaikka

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 k-m^2.

18.2 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.
Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.
Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu rakennusten rakennusoikeus on enintään 400 k-m^2.

18.3 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

Yli yhden hehtaariin asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus seuraavin ehdoin:

1 toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia ja
2 rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisien tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön

Pienteollisuusrakennuksen rakennusoikeus 500 k-m^2. Rakennukseen saa sijoittaa työ-, myymälä- ja toimistotiloja.

18.4 Loma-asumisen rakennuspaikka

Loma-asumiseen tarkoitetulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntoinen vapaa-ajanasuinrakennus talousrakennuksineen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 220 k-m^2.
Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- vapaa-ajanasuinrakennus (1 kpl) 120 k-m^2
- erilliset talousrakennukset 100 k-m^2, josta erillinen saunarakennus saa olla enintään 30 k-m^2

18.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueella

Muille kuin rakennuspaikoille 18.1–18.4 saa rakentaa enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 k-m^2.

18.6 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen

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

19 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen

19.1 Rakentamisen määrä

Maa- tai metsätalouskäytössä olevaan maatilan tilakeskukseen saa rakentaa toiminnanharjoittamiseen tarkoitettuja tuotanto- ja talousrakennuksia tarvittava määrä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan tilakeskuksen yhteyteen maatalouden liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia.

19.2 Asuinrakentaminen

Maatilalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu rakennusoikeus asuinrakennuksen sekä siihen liittyvien talousrakennusten osalta on 400 k-m^2.

Edellä mainitun lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen sallitaan rakentaa yksiasuntoinen asuinrakennus talousrakennuksineen. Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on 200 k-m^2.

19.3. Muu rakentaminen maatilalla

Maatilalle sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa muualle kuin ranta-alueelle liitännäiselinkeinoihin liittyviä rakennuksia ehdolla, että maatila soveltuu tarkoitettuun toimintaan ja on rakentamiseen riittävän suuri.

Liitännäiselinkeinojen rakennusoikeus 500 k-m^2

Majoitus- ja matkailurakennusten rakentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella edellyttää myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta.

20 § Eläinsuojat ja –tarhat muualla kuin maatilalla

20.1 Rakentamisen määrä

Jos rakennuspaikalle on tiedossa tavanomaista asumista laajempaa harrastustoimintaa, esim. kenneltoimintaa, hevosharrastusta tai muuta vastaavaa, on rakennuspaikan pinta-alan oltava vähintään 1 ha (10 000 m^2). Eläintenpidosta ei saa aiheutua vähäistä suurempaa haittaa naapureille.

Alle 2 ha (20 000 m^2) kiinteistölle ei saa sijoittaa elinkeinon harjoittamiseen tarkoitettua hevostallia, maneesia, koiratarhaa tai muuta vastaavaa eläinsuojaa tai eläimille tarkoitettuja aitauksia. Ammattimainen tallitoiminta (hevoset/ponit), vetokoiravaljakoiden koiratarhatoiminta ja tms. katsotaan RakL 42 § 1 mom. 8 kohdan mukaisesti erityistä toimintaa varten rakennettavaksi alueeksi, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle. Ne vaativat aina vähintään rakentamisluvan sijoittamisen edellytysten tarkastelun. Rakentamisesta päätetään tapauskohtaisesti.

Kiinteistölle tulee voida osoittaa hevosille, vetokoirille tai muille eläimille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet.

20.2 Etäisyysvaatimukset

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkoti, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

Rakennuksia ja katoksia ei saa sijoittaa alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, luonnontilaisia lähteitä *(vesilain nojalla suojeltuja pienvesiluontotyyppejä)* tai talousvesikaivosta eikä alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta.

Valjakkokoirien ulkotarhaa ei saa perustaa siten, että siitä voi aiheutua talousvesikaivon, lähteen tai vesistön pilaantumista. Ulkotarhan etäisyyden lähimpiin asuin- ja lomarakennuksiin tai muihin häiriintyviin kohteisiin tulee olla sellainen, että toiminnasta ei aiheudu kohtuutonta meluhaittaa kohteessa. Tarvittaessa suunnittelussa on käytettävä melumallinnusta riittävän suojaetäisyyden varmistamiseksi.

RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

21 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Ranta-alueen määritelmä
Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella
Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Mitä edellä on mainittu rantavyöhykkeestä, koskee se myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Rakennusten ja katosten tulee olla värisävyltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.

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

Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014
Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiirteistä ja rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuva lisäkorkeus.

Suositus sisävesien rannoille:
Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyypistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus.

22.1 Yleiset määräykset

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava.
Rakennettaessa ranta-alueilla on rakentamishankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella.
Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

22.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Säännösteltyjen vesistöjen rannoille rakennettaessa on rakennuksen kastumiselle alttiit rakenteet sijoitettava vähintään 0,5 metriä kerran sadassa vuodessa esiintyvän (HW 1 / 100a) tason yläpuolelle tai kaavassa määrätyllä korkeustasolla.

Rakentamislain 45 §:n mukaisesti rakennuspaikalla ei saa olla tulvan vaaraa. Rakennuspaikan maanpinnan tulee sijoittua lähtökohtaisesti HW 1 / 100a tason yläpuolella tai havaitun tulvan yläpuolelle, jos laskennallista tulvakorkeutta ei ole tiedossa.

Poikkeuksena alin rakentamiskorkeus määritellään voimalaitosten yläpuolisilla jokiosuuksilla (pituus voimalaitoskohtainen) voimalaitoksen rakennusvirtaaman mukaiseen korkeuteen. Säännösteltyjen järvien rannoilla ja voimalaitosten

yläpuolisilla jokiosuuksilla alimmat kastuvat rakenteet tulee sijoittaa 1,5 metriä säännöstelyn ylärajan tai rakennusvirtaaman mukaisen korkeuden yläpuolelle.

Luonnontilaisessa vesistössä kerran sadassa vuodessa esiintyvän (HW 1 / 100a) korkeuteen lisätään vesistöstä riippuva lisäkorkeus (0.3 m – 1.5 m). Erityisen tärkeiden kohteiden (ihmisten turvallisuus ja terveys, yhteiskunnan elintärkeät toiminnot sekä ympäristön kannalta riskialttiit toiminnot) rakentamiskorkeuksia määritettäessä määräävänä vesikorkeutena pidetään HW 1 / 250 tai vieläkin harvinaisempaa korkeutta. Rakentamiskorkeus määritetään tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Jos näin saatu korkeus on joskus ylitetty, on tämä korkeus määräävä vesikorkeus rakentamista määritettäessä.

Jokialueilla tulee lisäksi huomioida jääpatojen aiheuttamat tulvat.

Jos kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan korkeutta ei ole tiedossa, alin rakentamiskorkeus on määritettävä tapauskohtaisesti tulvahavaintoihin tai vesistön keskivedenkorkeuteen perustuen. Tarvittaessa rakentamiskorkeudesta voi pyytää Elinvoimakeskuksen lausuntoa.

23 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Rakennuskohteen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuspaikan rannan viherpeitteinen alue ulottuu rantaviivasta 10 metrin päähän ja tämän alueen tulee olla pääsääntöisesti rakentamisesta vapaa, jolle sallitaan vain vähäisten rakennelmien (pitkospuut, tulipaikat, laiturit ja vastaavat) ja tarvittavien kulkuväylien rakentaminen.

Rakennusalaltaan enintään 30 m² venevaja voidaan rakentaa vahvistetun rakennuspaikan rantaviivaan lupamenettelyllä. Venevajan lape tulee olla poikittain rantaviivaan nähden.

RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislupaa edellyttävät rakentamislain perusteella (RakL 42 §) (tulkinnat HE 139/2022, HE 101/2024)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

1) *asuinrakennus;*
    - *paikallaan pysytettävä asuntolaiva*
2) *kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;*
3) *kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;*
4) *yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;*
    - *siirrettävä kioski, katsomo*
5) *vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;*
    - *30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus on yli 35 metriä*
6) *vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;*
7) *energiakaivo;*
8) *erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.*
    - *kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue kuten esim. golfkenttä*

***Rakentamislupa** tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.*

***Rakentamislupa** tarvitaan aina, jos:*

1) *korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;*
2) *rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;*
3) *muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.*

HE 139/2022 mukaan lupaa edellyttää mm.

- *jätevesijärjestelmän uusiminen,*
- *asunnon jakaminen ja yhdistäminen, kattomuodon muutos*

Uuden rakentamiskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin tai jos rakennuskohteen rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi taikka rakennusvalvontaviranomaisella olisi tarve valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

24.1 Yleismääräys

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

24.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.
Aidan korkeus alle 1,2 metriä.
Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan

rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun aidan korkeus tukimuureineen on alle 1,2 metriä.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske, mikäli rakentamista ohjaavassa kaavassa aitaaminen on kielletty

Lupa tulee hakea, jos kyseessä on kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttava tai suojeltu kohde tai arvokas kulttuuriympäristö.

24.3 Tukimuurit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään 1,0 metriä.

Lupa tulee hakea, jos kyseessä on kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttava tai suojeltu kohde tai arvokas kulttuuriympäristö.

24.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset

Luvanvaraisuudesta on vapautettu aurinkopaneelit, mikäli ne asennetaan rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti eikä kyseessä ole suojeltu kohde, suojeltu alue tai kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttava.

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle,

Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuta ympäristöön häiritseviä heijasteita.

Ranta-alueella aurinkoenergiajärjestelmät tulee sijoittaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ellei se sijoitu rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti.

24.5 Ilmalämpöpumput

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen, jos se ei heikennä kaupunkikuvaa. Keskustan asemakaava-alueella kadun puoleiselle julkisivulle muualle kuin parvekkeelle asennettava ilmalämpöpumppu vaatii rakentamisluvan. Suojeltuun rakennukseen sijoitettava ilmalämpöpumppu vaatii rakentamisluvan. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle.
Lisäksi on huomioitava ilmalämpöpumppuja tarkentava Rovaniemen kaupungin ohje.

24.6 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun:

1. rakennuksessa on vähäinen kantovesi, vähäiset pesuvedet voidaan imeyttää imeytyskaivon kautta maaperään
2. Jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentaminen, kun rakennuksen etäisyys on vähintään 100 m vesistön rantaviivasta eikä kohde sijaitse pohjavesialueella

Jätevesien käsittely ja johtaminen
Talousjätevedet kiinteistöltä on johdettava ensisijaisesti vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon.

Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyjärjestelmän ja jätevesien johtamisen tulee perustua pätevän suunnittelijan laatimaan suunnitelmaan.

Jätevesien käsittely viemärilaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella
Vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolella sijaitsevilla kiinteistöillä jätevesien käsittely on toteutettava rakennuspaikka ja sen ympäristöolosuhteet huomioon ottaen siten, että kulloinkin voimassa olevan ympäristönsuojelulain, sen nojalla annettujen asetusten ja muiden kunnallisten määräysten vaatimukset toteutuvat.

Mikäli jätevesiä ei voida johtaa jätevesiviemäriin, on ne puhdistettava riittävän puhdistuskyvyn omaavassa saostussäiliössä ja maahanimeyttämössä tai maasuodattamossa tai puhdistusvaatimukset täyttävässä laitepuhdistamossa. Em. tavalla puhdistetut jätevedet voidaan johtaa ojaan tai imeyttää maahan.

Vähäisten jätevesien käsittely
Jos rakennuksessa syntyvien jätevesien määrä on vähäinen (ns, kantovesi), voidaan vedet, jos ne eivät sisällä vesikäymälän jätevesiä, imeyttää puhdistamattomina maahan. Suositellaan imeytyskaivon käyttöä maahan imeyttämiseen. Maaperän on sovelluttava imeyttämiseen eikä jätevesiä saa johtua suoraan vesistöön.

Jätevesien käsittely pohjavesialueella
Pohjaveden muodostumisalueilla jätevesiä ei saa imeyttää maaperään eikä johtaa ojaan.

Vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliöön tai alueen ulkopuolelle puhdistettavaksi. Harmaat vedet (pesuvedet) on käsiteltävä pienpuhdistamossa tai tiiviillä rakenteella varustetussa maasuodattamossa, siten että jätevettä ei pääse imeytymään maaperään. Puhdistetut jätevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjavedenottamoiden lähisuojavyöhykkeeltä kaikki jätevedet on johdettava puhdistettavaksi alueen ulkopuolella.

Vähäiset jätevedet (ns. kantovesi), jotka eivät sisällä käymäläjätevesiä, voidaan kuitenkin imeyttää maahan, mikäli imeytyspaikka on riittävän etäällä vedenottamosta ja sijainniltaan sellainen, ettei jätevesistä aiheudu pilaantumisen vaaraa.

Jätevesijärjestelmien suojaetäisyydet
Talousjätevesien maahanimeyttämö sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikka on sijoitettava siten, että seuraavat vähimmäissuojaetäisyydet täyttyvät:

- vesistö 25 m keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva
- yksityistie 5 m
- kiinteistön raja 5 m
- talousvesikaivo 30-50 m

Jäteveden käsittelyjärjestelmän ja pohjavedenpinnan välinen suojakerros:

- maahanimeyttämön jakokerros vähintään 1 m
- maasuodattamon kokoomakerrros vähintään 0,25 m

Erillisestä sauna- tai talousrakennuksesta tulevat vähäiset pesuvedet (ns. kantovesi) voidaan imeyttää edellä esitettyä vähimmäissuojaetäisyyttä lähempänä rantaviivaa, ei kuitenkaan lähempänä kuin mitä ko. rakennus sijaitsee. Tällöin on varmistuttava

siitä, etteivät saunarakennuksen pesuvedet pääse puhdistamattomina tai pintavaluntana suoraan vesistöön.

Jätevesien käsittelylaitteistoa ja puhdistetun jäteveden purkupaikkaa ei saa sijoittaa tulvanalaiselle alueelle.

24.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin suojellut alueet ja -rakennukset:

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- lautasantennin koon ollessa enintään 2 m^2.
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen koon ollessa enintään 2 m^2.

24.8 Laiturit ym.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

Rannan omistajalla tai haltijalla on yksityistä tarvettaan varten oikeus sijoittaa rannan edustalle vesistöön, vaikka hän ei ole vesialueen omistaja tai osakas, veneen kiinnityspaalu tai -poiju taikka rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laituri, venevaja tai muu näihin verrattava rakennelma.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää edellyttääkö rakentaminen lisäksi Lupa- ja valvontaviraston luvan.

24.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu alle 30 k-m^2 kasvihuonekäytössä oleva kasvihuone tai kasvutunneli.

24.10 Liikuteltavat laiteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuspaikalle sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen kausisäilyttäminen. Sijoittamisella ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa naapurille.

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

25.1 Yleismääräys

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

25.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

1. lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % terassin yhteenlasketusta seinäpinta-alasta
2. terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.
3. terassi ja parvekelasitusten tulee olla ympäristöön sopivia sekä yhteneväisiä,
4. lupa tarvitaan, mikäli terassien tai parvekkeiden lasittamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta kaupunkikuvaan

Suojellut rakennukset ja alueet

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

25.3 Savupiiput ja tulisijat

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

25.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja (materiaalin) muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita. Mikäli kaavamääräyksessä ja rakennustapaohje ei ohjaa rakennusten julkisivun ja katon värisävyä niin tällöin rakennuksen julkisivun tai värityksen vähäinen muuttaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta

Suojellut rakennukset ja alueet
Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

25.5 Hiihtohissit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu hissin korvaaminen vastaavalla uudella hissillä.

RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

26.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

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

26.2 Eritysalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät.
Jos rakennustyön yhteydessä havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, työt on keskeytettävä ja asiasta on ilmoitettava

museoviranomaiselle. Muinaisjäännökseen kajoaminen on kiellettyä ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa.

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

26.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä

Mikäli suojelupäätöksessä ei ole muuta määrätty, menetellään seuraavasti:

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

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

26.4 Selvitysvaatimukset

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

Uudis- tai lisärakennuksen rakentamisen kohdistuessa arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen rakentamisluvan tarpeellisuudesta sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

27 § Rakentaminen pohjavesialueilla

27.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä. Pohjavesialueilla kaikkea toimintaa rajoittavat voimassa olevat vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (nyk. ympäristönsuojelulaki 17 §)

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

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

27.2 Selvitysvaatimukset

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakentaminen luokitelluilla pohjavesialueilla edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.

27.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Selvitettävä myös mahdollinen vesilain mukainen lupatarve.

28 § Haitalliset yhdisteet

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon ja arseeni, happamat sulfaattimaat), on siitä viipymättä ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi ja joilla huolehditaan siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

Rakentamistoimet happamilla sulfaattimaa-alueilla voivat aiheuttaa maaperän happamoitumista ja happaman metallipitoisen valunnan muodostumista sekä rakenteiden korroosiota, mikäli asiaa ei tunnisteta ja oteta huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa erilaisten hallintakeinojen muodossa. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava siitä, että happamien sulfaattimaiden haittavaikutukset minimoidaan rakentamisessa.

Tontin tai ympäröivän alueen maaperän ollessa pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valtion valvontaviranomaiselle.

29 § Melun ja tärinän huomioiminen

29.1 Yleiset määräykset

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

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

29.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

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

LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

30 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

30.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

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

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

30.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

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

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

30.3 Selvitysvaatimus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä. Ennen toimenpiteeseen ryhtymistä on selvitettävä estävätkö kaavamääräykset tai suojelumääräykset puun kaatamisen.

31 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

31.1 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee pääosan olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

31.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita vähintään 1 kpl tontin pinta-alan 200m^2 kohti, ellei asemakaavassa toisin määrätä.

32 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

33 § Erityismääräykset ranta- alueilla

33.1 Yleiset määräykset

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

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

Rakennuspaikalla tulee 10 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

34 § Arvokkaat luontoalueet

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

35 § Lintuturvallinen rakentaminen

Rakennuskohteissa, joissa ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden pinta-ala on huomattavan suuri, tulee suunnitella ja toteuttaa siten, etteivät ne ohjaa lintuja törmäämään laseihin.

PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

36 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

36.1 Yleiset määräykset

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

Lupahakemuksessa on esitettävä riittävällä tavalla tieto, jossa esitetään muun muassa puiden poistot ja istutukset, maanpinnan tasaus, hulevesien hallinta sekä liikenneyhteydet.

Piha-alueen istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja.

36.2 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys

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

37 § Piha-alueen korkeusasema

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

38 § Pengerrykset ja tukimuuri

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla.
Pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvonnan suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:2.5. Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin tms.

39 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

39.1 Ajoneuvoliittymä

Katu- tai tieliittymän suunnittelussa ja rakentamisessa sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Asuinrakennukselle tarkoitetulle tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän, joka saa olla enintään 6 metriä leveä.

Liikekiinteistöille saa rakentaa enintään kaksi ajoneuvoliittymää, joiden leveys saa olla enintään 6 metriä leveä. Erityisestä syystä rakennusvalvonta voi sallia liikekiinteistölle tätä leveämmän liittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua ja välttämätöntä. Tällöin liittymän leveys määräytyy mitoitusajoneuvon ajouramallin perusteella.

Erityisestä syystä rakennusvalvonta voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua ja välttämätöntä. Lisäliittymälle on saatava kadun- tai tienpitäjän lupa.

Uusi liittymä tulee sijoittaa ja rakentaa huomioiden asemakaava, katualueella oleva tekniikka ja järjestelmät, kuten katuvalopylväät, sadevesikaivot, rummut sekä jakokaapit.

Asemakaava-alueen ulkopuolella yleisiin maanteihin liittymiseen tulee hakea lupa elinvoimakeskuksesta.

Ajoneuvoliittymästä tulee olla riittävä esteetön näkyvyys kumpaankin suuntaan.

Ajoneuvoliittymän rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluvat tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle.

Veden virtausta mahdollisessa sivuojassa ei saa estää. Tontin- tai rakennuspaikan ajoneuvoliittymä (kulkutie) on varustettava rumpuputkella, jonka halkaisijan on oltava vähintään 250 millimetriä. Rumpuputken kunnossa- ja puhtaanapito kuuluu tontin- tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle. Kunnossapito käsittää muun muassa ajoneuvoliittymän alla olevan avo-ojan rummun pitämisen läpivuoden toimivana poistamalla siitä veden kulkua estävä jää, lumi, lehdet ja roskat.

39.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

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

Useamman kuin 2 auton pysäköintialueella autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin tai rakennuspaikan alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

Tontin tai rakennuspaikan rajan ja autotallin väliin tulee jäädä riittävä pysäköintitila. Pysäköintitilan pituuden tulee olla vähintään 5 metriä.

39.3 Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Rakentamislupaa haettaessa on asemapiirustuksessa esitettävä rakennuspaikan pelastustiet. Pelastustoiminnan edellytykset tulee arvioida tapauskohtaisesti.

Pelastustie(t) on merkittävä virallisella kyltillä.

Rakennuspaikan pelastustie(t) on pidettävä vapaana ja ajokelpoisena myös talviaikana.

40 § Auto- ja polkupyöräpaikat

40.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa:

- 1 autopaikka asuinrakennusten kutakin kerrosalan 80 k-m² kohti
- 1 autopaikka liike- ja toimistorakennusten kutakin kerrosalan 50 k-m² kohti
- 1 autopaikka teollisuus- ja yleisten rakennusten kutakin kerrosalan 100 k-m² kohti
- 1 autopaikka kokoustilojen 8 istumapaikkaa kohti.

Useamman kuin 2 auton pysäköintialueella tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetäisyyksiä asuinhuoneiden ikkunoista ja leikkialueesta:

- jos kohtisuora etäisyys on alle 15 metriä, tulee alueen olla vähintään 0.5 metriä asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän korkealla aidalla suojattu

- jos kohtisuora etäisyys on alle 8 metriä, tulee alueen olla 0.75 metriä alempana tai autopaikat tulee varustaa katoksella tai pysäköintialue on suojattava riittävän tiiviillä aidalla
- jos kohtisuora etäisyys on alle 5 metriä leikkialueesta, tulee pysäköintialueen olla vähintään 1 metriä leikkialuetta alempana tai pysäköintialue on suojattava riittävän tiiviillä aidalla

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen tvs., moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköajoneuvojen latauspisteille.

Esteettömyys
Liikkumisesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi kappaletta 50 autopaikkaa kohden ja sen jälkeen yksi paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin. Tällaisen autopaikan on oltava vähintään 3,6 x 5,0 (+1,5) metriä.

40.2 Polkupyöräpaikat

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja ne tulee olla mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.
Polkupyöräpaikan koon on oltava vähintään 0,6 m x 2,0 m.

Suunnitelma tilojen sijoituksesta on esitettävä rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

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

- Asuinkerrostalot- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka asuntojen kerrosalan 30 k-m^2 kohden.
- Urheilu- ja liikuntapaikat Virkistysalueet, leikkipuistot: 0,6 kpl/päivittäinen kävijä ja 0,4 kpl/katsoja 2-4 kpl/10 vierailijaa
- Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 50 k-m^2 kohden
- Vähintään puolet paikoista on runkolukittavia.

40.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt

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

41 § Jätehuolto ja varastointitilat

41.1 Jätehuolto

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

Keräysvälineet, jätekatokset ja –aitaukset:

- tulee sijaita rakennuspaikalla
- tulee sijoittaa paloturvallisuusmääräykset huomioiden
- eivät saa sijaita tonttiliittymän tai risteysten näkemäalueella muodostaen näkemäesteen

Kompostit on sijoitettava ja rakennettava ja sitä on ylläpidettävä niin, että sen käytöstä ei aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle, ympäristölle tai naapureille.

Jäteastioiden sijoittamisessa tontille ja jäteastioiden varustelussa tulee huomioida ilkivallan ja tuhopolton mahdollisuus.

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut ja riittävät tilat jätehuoltoa varten.

Muilta osin jätehuollossa tulee noudattaa voimassa olevia Rovaniemen jätehuoltomääräyksiä sekä voimassa olevaa jäteasetusta.

42 § Rakennuspaikan lumet

Rakennuspaikalta on varattava riittävästi tilaa lumensäilyttämiselle tai lumet on toimitettava asianmukaiseen lumien vastaanottopaikkaan. Tämä koskee myös ajoneuvoliittymän lumia.

Rakennuspaikan lumia ei saa sijoittaa naapurikiinteistölle, katualueelle tai muulle yleiselle alueelle, kuten puistoon.

Lumen varastointi on järjestettävä siten, ettei lumesta tai sulamisvedestä aiheudu haittaa naapureille, liikenteelle, näkemälle tai yleisen alueen käytölle.

43 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Noudatettava Rovaniemen kaupungin voimassa olevia hulevesimääräyksiä.

Hulevesiverkoston toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen hulevesiverkostoon. Muussa tapauksessa kiinteistölle on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Selvitysvaatimukset
Kiinteistönhaltijan tulee varmistua maaperän soveltuvuudesta hulevesien imeyttämiseen.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

44 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

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

44.2 Selvitysvaatimukset
Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Arvokkaita alueita tai arvokasta rakennusta tai arvokkaan rakennuksen osaa koskevasta purkamishankkeesta tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

Purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai purkamista edellyttävässä lupahakemuksessa on esitettävä selvitys syntyvän jätteen määrästä, sen lajittelusta

sekä tarvittaessa purkamissuunnitelma. Suunnitelmassa on selvitettävä jätteen hyötykäyttö ja purkutyön turvallinen järjestäminen.

Ennen vuotta 1994 rakennettuja rakennuksia purettaessa on kartoitettava, onko purettavissa rakennuksissa haitta-aineita kuten asbestia.

44.3 Purkamistyön toteuttaminen

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

Purkujätteiden käsittelyssä on noudatettava jätelain ja -asetuksen sekä jätehuoltomääräyksiä. Mikäli maaperään on kohteen käyttöhistoria huomioon ottaen saattanut joutua vaarallisia tai haitallisia aineita tai ongelmajätteitä, maaperän saastuneisuus tulee selvittää.

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen.

44.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

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

YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

45 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

45.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

45.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

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

Julkisen kaupunkitilan laiturien tulee soveltua eri väestöryhmille.

46 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

46.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

46.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

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

RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

47 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

47.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tiedotettava tulevasta rakentamislupaa vaativasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai kyltti, jos rakentaminen aiheuttaa pysyvän ja olennaisen muutoksen ympäristössä.

Työmaataulusta tai kyltistä tulee ilmetä vähintään rakennuksen tai kohteen käyttötarkoitus ja laajuus, kohteen valmistumisajankohta ja rakentamishankkeesta vastaavan yhteystiedot.

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön.

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

47.2 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

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

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden

poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

Työmaalta ei saa johtaa hulevesi- / jätevesiverkostoon, vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä.

47.3 Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä olevien maanalaisten johtojen ja rakenteiden sijainti on selvitettävä suunnittelun yhteydessä.

Kaupungin hallitsemalla katualueella tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen, johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen sekä alueen käyttämiseen on haettava kaupungin asianomaisen viranomaisen lupa.

47.4 Työmaan siisteys ja jätehuolto

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

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

RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

48 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennusvalvontaviranomainen ja sen alaiset viranhaltijat valvovat rakennettua ympäristöä ja julkista kaupunkitilaa suorittamalla tarkastuksia ja katselmuksia. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa.

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

Asuinrakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin tai tarpeettomaan autojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien tavaroiden eikä polttoaineiden ulkosäilyttämiseen.

Rakennukset, niiden ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa siten, että ne eivät ne rumenna katukuvaa tai muuta julkista tilaa, eivät aiheuta näkemäestettä tai haittaa liikenteelle ja kunnossapidolle.

Kiinteistön haltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa ja ryhdyttävä tarvittaessa tarpeellisiin toimenpiteisiin ympäristölleen vaarallisen puun poistamiseksi.

Asemakaava-alueen puusto tulee pyrkiä säilyttämään. Rakentaminen kohdennetaan tonteille siten, että puita ei jouduta kaatamaan turhaan ja että haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää. Puiden lähialueella tehtävien muutostöiden (esimerkiksi kaivutyöt) yhteydessä tulee huolehtia puiden riittävästä suojauksesta. Suojaustoimenpiteet tulee kohdistaa koko puuhun (juuristo-alue, runko ja latvus).

Puiden kaataminen asemakaava-alueella ratkaistaan pääsääntöisesti maisematyöluvalla. Vaikutuksiltaan vähäiseen toimenpiteeseen lupaa ei tarvita.

Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäilöt tulee poistaa maaperästä käytöstä poistamisen yhteydessä.

Rakennusvalvonta voi yksittäistapauksissa myöntää poikkeuksen säiliön poistamismääräyksestä, mikäli säiliön poistaminen on teknisesti vaikeaa tai siitä voi aiheutua vahinkoa muulle omaisuudelle. Tällöin on kuitenkin huomioitava säiliön romahtamisvaara.

49 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Rakennuspaikoilla on sallittua säilyttää pienehköjen veneiden, asuntoautojen ja asuntovaunujen kulkuneuvojen kausiluonteisesti.

Asemakaava-alueilla
Asuinrakennuspaikalla on sallittua säilyttää pienehköjä veneitä, asuntoautoja, asuntovaunuja ja muita vastaavia kulkuneuvoja kausiluonteisesti, kun

rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet eivät supistu.

50 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna kaupunki- ja ympäristökuvaa eikä niitä saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

51 § Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen säännöksistä

Rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa erityisestä syystä tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

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

Poikkeamisessa tulee kuitenkin aina ottaa huomioon mitä siitä säädetään Rakentamis- sekä alueidenkäyttölaissa.

52 § Rakentamisen määrä

Jos asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta kerrosalana tai tonttitehokkuusluvulla, saadaan rakennuspaikan pinta-alasta käyttää rakentamiseen enintään:

- AR alueella 25 %
- AO alueella 20 %
- AP alueella 25 %

AO rakennuspaikalle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Kaavamääräyksellä voidaan määrätä, että kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa vain yksi asuinrakennus. Lisäksi ko. rakennuspaikalla saa olla sitä palvelevia talousrakennuksia.

AP, AR ja AOR tontille saa sijoittaa enintään yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan täyttä 300 m2 kohti, mikäli tontti on pientalojen ympäröimä ja mikäli asemakaavassa ei toisin määrätä.

53 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2027.

Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Rovaniemen kaupunginvaltuuston 16.4.2007 35§ hyväksymä ja 1.6.2007 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Liitteet

1. Kaavoitustilannekartta 2026

Kaavoitustilannekartta 2026

