



**Ympäristölautakunta, § 27,28.02.2024**

**Ympäristölautakunta, § 33,25.02.2026**

**Ympäristölautakunta, § 81, 27.05.2026**

**§ 81**

**Rakennusjärjestyksen uudistaminen, ehdotus Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestykseksi**

ROIDno-2024-88

**Ympäristölautakunta, 28.02.2024, § 27**

Valmistelijat / lisätiedot:

Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja, hannu.kangas@rovaniemi.fi

Liitteet

1 Liite Rakennusjärjestys 2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rakennusjärjestyksen päivittämisestä ja sen ajankohdasta on käyty keskustelua usean vuoden ajan. Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2007.

Rakennusjärjestyksen päivittäminen tulee ajankohtaiseksi Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen myötä kun Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 kumoten nykyisen Maankäyttö- ja rakennuslain. Lainsäädännön muutokset edellyttävät rakennusjärjestyksen uusimista tulevan lain mukaiseksi kaikissa kunnissa.

Rakentamislain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemasta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu rakentamislain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan lain voimaantulosta.

Rovaniemen hallintosäännön 36§:n mukaisesti ympäristölautakunta vastaa rakennusjärjestyksen valmistelusta.

Rakennusjärjestystä valmistelee työryhmä rakennusvalvonnan johtamana. Työryhmään on nimetty asiantuntemusta rakennusvalvonnan lisäksi kaavoituksesta, ympäristönsuojelusta, paikkatieto- ja tonttipalveluista sekä yhdyskuntatekniikasta. Lisäksi työryhmään kutsutaan asiantuntemusta lakipalveluista.

Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.6.2007 voimaan tullut Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestys.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 15 §, 62 §, 65 §) mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava kaavoja valmisteltaessa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä. 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain 19 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen hyväksymisestä, kuulemisesta ja julkaisemisesta. Kuitenkin tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita MRL:n säännöksiä noudattaen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan riittävän vuorovaikutuksen arvioimiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää rakennusjärjestyksen uudistamistyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestyksen päivittämisen lähtökohdat ja tavoitteet sekä osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyt. Kaupunki kuuluttaa vireilletulosta ja asiakirjojen nähtävilläolosta kunnan verkkosivuilla sekä paikallislehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta siihen ja esittää mielipiteensä rakennusjärjestyksen uudistamisesta.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Ympäristölautakunta päättää käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen esittelytekstin mukaisesti sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään asetettavaksi nähtäville mielipiteiden saamiseksi.

### **Päätös**

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti sillä muutoksella, että liitteen 1 kohdissa 6.1. ja 6.2 kuulutusaika 14 vrk muutetaan 30 vuorokaudeksi ja 6.7 kohdassa oleva kuulemisajan päivämäärät muutetaan siten, että kuulemisaika on 11.3. - 9.4.2024.

---

## **Ympäristölautakunta, 25.02.2026, § 33**

Valmistelijat / lisätiedot:

Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja, hannu.kangas@rovaniemi.fi

### **Liitteet**

1 Liite 1 Rakennusjärjestys\_luonnos 20260225§33

2 Rakennusjärjestyksen uudistaminen OAS Rovaniemi - päivitys 20260225§33

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Rakentamislaki edellyttää kunnat uusimaan rakennusjärjestykset rakentamislain mukaisiksi.

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta on 28.2.2024 § 27 mukaisesti päättänyt aloittaa rakennusjärjestyksen uudistustyön ja hyväksynyt siihen liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä työryhmän rakennusvalvonnan johtamana.

Rakennusvalvonta on valmistellut rakennusjärjestysluonnoksen Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestykseksi. Luonnos on valmisteltu työryhmällä, johon on nimetty asiantuntemusta rakennusvalvonnan lisäksi kaavoituksesta, ympäristönsuojelusta, paikkatieto- ja tonttipalveluista, sekä yhdyskuntatekniikasta ja lakipalveluista.

Rakennusjärjestyksen laadinnassa on käytetty tukena Kuntaliiton laatimaa mallirakennusjärjestystä.

Nykyistä rakennusjärjestystä on käytetty soveltuvin osin sisältönään pohjana muutoksille.



Rakennusjärjestysluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Nähtävilläolon päätyttyä rakennusjärjestyksen uudistamistyötä jatketaan saatujen mielipiteiden sekä lausuntojen käsittelyllä ja rakennusjärjestysehdotuksen valmistelulla luonnoksen pohjalta.

Päätöksentekoon osallistuvat kunnat: Rovaniemen kaupunki

### **Ehdotus**

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Johtava rakennustarkastaja esittää, että ympäristölautakunta päättää asettaa rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville 4.3.-3.4.2026 väliselle ajalla mielipiteiden saamiseksi sekä pyytää tarvittavat lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

### **Päätös**

Ympäristölautakunta kuuli asiassa johtava rakennustarkastaja Hannu Kangasta.

Kaupunginhallituksen edustaja Sara Seppänen poistui kokouksesta klo 15:20 tämän asian käsittelyn aikana ja saapui kokoukseen klo 15:33 tämän asian käsittelyn aikana.

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.

Tämän asian päätöksenteon jälkeen ympäristölautakunta piti kokoustaun kello 15.50 - 16:10. Puheenjohtaja piti tauon jälkeen nimenhuudon ja totesi, että kaikki ennen taukoa paikalla olleet olivat edelleen paikalla.

---

## **Ympäristölautakunta, 27.05.2026, § 81**

Valmistelija / lisätiedot:

Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja, hannu.kangas@rovaniemi.fi

### **Liitteet**

- 1 Liite 1 Rakennusjärjestysehdotus 20260527 § 88
- 2 Liite 2 Rakennusjärjestyksen uudistaminen OAS Rovaniemi 20260508 88 §
- 3 Liite 3 Vastineet rakennusjärjestysluonnoksen palautteisiin 20260527\_A.pdf

1.1. 2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen muuttamisen rakentamislain mukaiseksi ja sen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä. Nähtävillä olevassa rakennusjärjestysehdotuksessa annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomion ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rovaniemen kaupungin hallintosäännön 36 §:n mukaan rakennusjärjestyksen valmistelee ympäristölautakunta.

Rakentamislain 751/2023 17 §:n mukaisesti kunnassa on oltava rakennusjärjestys, rakentamislain 19 §:n mukaan Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan ilmoitusten julkaisemisesta säädetään kuntalain (410/2015) 108 §:ssä. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus

rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymistä.

Ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi on pyydetty lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Jos kunta on olennaisesti muuttanut rakennusjärjestystä sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Ehdotusta rakennusjärjestykseksi ei kuitenkaan tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja kunta kuulee erikseen niitä osallisia, joita muutokset koskevat.

Rakennusjärjestyksen luonnos kuulutettiin ja luonnos oli esillä 4.3.2026 - 7.4.2026 välisen ajan ympäristölautakunnan kokouksen 25.2.2026 §33 mukaisesti. Kuulemisaikana rakennusjärjestysluonnoksesta annettiin 10 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Luonnosvaiheeseen tehdyt muutokset ja vastineraportti rakennusjärjestysluonnokseen saatiin lausuntoihin sekä mielipiteisiin on esitetty liitemateriaaleissa. Rakennusvalvonta on valmistellut rakennusjärjestysehdotuksen Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestykseksi huomioiden rakennusjärjestysluonnokseen saatu palaute. Rakennusjärjestysehdotus on valmisteltu työryhmällä, johon on nimetty asiantuntemusta rakennusvalvonnan lisäksi kaavoituksesta, ympäristönsuojelusta, paikkatieto- ja tonttipalveluista, sekä yhdyskuntatekniikasta ja lakipalveluista. Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestysehdotus on esitetty liitteenä.

Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.6.2007 voimaan tullut Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestys.

Päätöksentekoon osallistuvat kunnat: Rovaniemen kaupunki

### **Ehdotus**

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Johtava rakennustarkastaja esittää, että ympäristölautakunta päättää asettaa rakennusjärjestysehdotuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 4.6.-10.7.2026 väliselle ajalla sekä pyytää lausunnot rakentamislain esitetyn mukaisesti Lupa- ja valvontavirastolta, Lapin liitolta sekä naapurikunnilta (Sodankylä, Pelkosenniemi, Kemijärvi, Posio, Ranua, Tervola, Kolari, Ylitornio, Pello, Kittilä)

### **Päätös**

Henna Penttilä poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17:38.

Elina Holm poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 18:05.

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.



Päätöspöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla 3.6.2026 alkaen.

Päätöspöytäkirja kuulutetaan Rovaniemen kaupungin virallisella ilmoitustaululla 3.6.-10.7.2026.

Otteen oikeaksi todistaa

Rovaniemi  
02.06.2026

Saija Alamattila-Mourujärvi  
hallintosihteeri



## Muutoksenhakukielto

§81

## Muutoksenhakukielto

### MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee Kuntalain 410/2015, 136 §:n mukaan vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.



**ROVANIEMEN KAUPUNGIN  
RAKENNUSJÄRJESTYS  
EHDOTUS**

**ROVANIEMI**

## Sisällys

YLEISTÄ.....	7
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite .....	7
2 § Rakennusvalvontaviranomainen .....	8
3 § Rakentamistapaohjeet.....	8
4 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot .....	8
5 § Määritelmiä soveltamisesta .....	8
6 § Lupajärjestelmä .....	9
RAKENNUSKOHTTEEN 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.....	10
8.1 Yleiset määräykset.....	10
8.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla .....	11
8.3 Etäisyydet liikennealueista ja teistä.....	11
9 § Rakennuskohteen korkeusasema .....	11
9.1. Yleiset määräykset.....	11
10 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle.....	12
10.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille .....	12
10.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille.....	13
11 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen .....	13
12 § Maanalainen rakentaminen.....	14
13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä .....	14
14 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus .....	14
15 § Mainos- ja tekniset laitteet .....	14

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

24.1 Yleismääräys.....	23
24.2 Aidat ja niiden tukimuurit .....	23
24.3 Tukimuurit .....	24
24.4 Aurinkosähköjärjestelmät .....	24
24.5 Ilmalämpöpumput.....	25
24.6 Jätevesijärjestelmät.....	25
24.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet .....	27
24.8 Laiturit.....	27
24.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit .....	27
24.12 Liikuteltavat laitteet .....	27
25 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset .....	28
25.1 Yleismääräys.....	28
25.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen .....	28
25.3 Savupiiput ja tulisijat .....	28
25.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja (materiaalin) muutokset.....	28
25.5 Hiihtohissit.....	29
RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA.....	29
26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet .....	29
26.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä .....	29
26.2 Eritysalueen yleiset määräykset .....	29
26.3 Suojellun rakennuksen määritelmää .....	30
26.4 Selvitysvaatimukset .....	30
27 § Rakentaminen pohjavesialueilla .....	30
27.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen.....	30
27.2 Selvitysvaatimukset .....	31
27.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla .....	31
28 § Haitalliset yhdisteet.....	31
29 § Melun ja värinän huomioiminen.....	32
29.1 Yleiset määräykset.....	32

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

42 § Rakennuspaikan lumet.....	39
43 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet.....	39
RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN.....	40
44 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen .....	40
44.1. Yleismääräys.....	40
44.2 Selvitysvaatimukset .....	40
44.3 Purkamistyön toteuttaminen .....	40
44.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen.....	41
YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA.....	41
45 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit.....	41
45.1 Puistot ja muut virkistysalueet.....	41
45.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit .....	41
46 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet.....	41
46.1 Puistot ja muut virkistysalueet .....	41
46.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet .....	41
RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT .....	42
47 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen .....	42
47.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen.....	42
47.2 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen .....	42
47.3 Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen.....	42
47.4 Työmaan siisteys ja jätehuolto.....	43
RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO .....	43
48 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen.....	43
49 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla .....	44
50 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet.....	45
ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET .....	45
51 § Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen säännöksistä .....	45
52 § Rakentamisen määrä .....	45
53 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo .....	46

Liitteet .....46

## 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 kestäväälle 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 kestäväää rakentamista.

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

## 4 § Rakennushankkeen 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<sup>2</sup> vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, grillikodot, 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 pihapiiriin. Sivuasunnosta ei voi muodostaa omaa rakennuspaikkaa.

## 6 § Lupajärjestelmä

Rakentamislaisissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus ja edellytykset:

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

Huom!

Mikäli rakennuskohde on vapautettu lupatarpeesta, tulee varmistua hanketta valmisteltaessa mm käytettävissä oleva rakennusoikeus, kaavanmukaisuus kaavoitetulla alueella, sijoittelun edellytysten tarkastelu jne.

## RAKENNUSKOHTTEEN 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 kiinteistön 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

Asemakaava-alueella katoksen tulee sijoittua rakennusalalle.

Pientaloalueilla rakennusalan rajan ulkopuolelle saa rakentaa asemakaavassa määrättyä rakennusoikeutta ylittämättä kerrosalaltaan enintään 12 k-m<sup>2</sup>:n ja pinta-alaltaan enintään 12 m<sup>2</sup>:n suuruisen kevytrakenteisen talousrakennuksen tai -katoksen, jossa ei ole tulisijaa, ellei kaavassa ole määräystä talousrakennuksen tai katoksen rakentamisesta.

## 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 elinvoimakeskusten 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 pois päin 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 tarkoitettujen rakennusten avoin kuisti saa ulottua vahvistetun rakennusalan rajan yli tontille enintään 180 cm, jolloin sen leveys saa olla enintään 1/3 julkisivun pituudesta.

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

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

## 12 § Maanalainen rakentaminen

### **Selvitysvaatimukset**

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

## 13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä

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 sovittava 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 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 (rakennusluvan) 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 pääsääntöisesti poikkeamispäätöstä 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. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen riittävät ennakkotiedot rakennuspaikan soveltuvuudesta. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

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

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutusrakentamista 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<sup>2</sup>.

### 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<sup>2</sup>.

### 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<sup>2</sup>. Rakennukseen saa sijoittaa työ-, myymälä- ja toimistotiloja.

#### **18.4 Loma-asumisen rakennuspaikka**

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen 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<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

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

#### **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<sup>2</sup>.

#### **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<sup>2</sup>.

Edellä mainitun lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen sallitaan rakentaa yksiasuntoinen asuinrakennus talousrakennuksineen. Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on 200 k-m<sup>2</sup>.

### 19.3. Muu rakentaminen maatilalla

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

Liitännäiselinkeinojen rakennusoikeus 500 k-m<sup>2</sup>

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<sup>2</sup>). Eläintenpidosta ei saa aiheutua vähäistä suurempaa haittaa naapureille.

Alle 2 ha (20 000 m<sup>2</sup>) kiinteistölle ei saa sijoittaa elinkeinon harjoittamiseen tarkoitettua hevostallia, maneesia, koiratarhaa tai muuta vastaavaa eläinsuojaa tai eläimille tarkoitettuja aitauksia. Ammattimainen tallitoiminta (hevokset/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, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

Rakennuksia ja katoksia ei saa sijoittaa alle 50 metrin etäisyydelle vesistöä, luonnontilaisia lähteitä (*vesilain nojalla suojeltuja pienvesiluontotyyppisiä*) 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 kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.*

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 rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluarasta johtuva lisäkorkeus.*

### **22.1 Yleiset määräykset**

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

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

### **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.

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.

Rakennusosaltaan enintään 30 m<sup>2</sup> 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 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä 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 neliometrinen 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 terveysthain 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 värisävy 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**

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.

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

#### 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 viemärlaitoksen 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 kokoomakerros vähintään 0,25 m

Erillisestä sauna- tai talousrakennuksesta tulevat vähäiset pesuedet (ns. kantovesi) voidaan imeyttää edellä esitettyä vähimmäissuojaetäisyyttä lähempänä rantaviivaa, ei kuitenkaan lähempänä kuin mitä ko. rakennus sijaitsee. Tällöin on varmistuttava siitä, etteivät saunarakennuksen pesuedet 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<sup>2</sup>.
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen koon ollessa enintään 2 m<sup>2</sup>.

#### 24.8 Laiturit

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** asuinrakennuspaikalle sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 10 metriä ja pinta-ala enintään 20 m<sup>2</sup>.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää edellyttääkö laiturin rakentaminen lisäksi aluehallintoviraston luvan.

#### 24.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu alle 30 k-m<sup>2</sup> kasvihuonekäytössä oleva kasvihuone tai kasvutunneli.

#### 24.12 Liikuteltavat laitteet

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 väriytyksen 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 hissien 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

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 määrätyle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita vähintään 1 kpl tontin pinta-alan 200m<sup>2</sup> 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 käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä.

### **37 § Piha-alueen korkeusasema**

Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan. 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 tarkoitettulle 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-m<sup>2</sup> kohti
- 1 autopaikka liike- ja toimistorakennusten kutakin kerrosalan 50 k-m<sup>2</sup> kohti
- 1 autopaikka teollisuus- ja yleisten rakennusten kutakin kerrosalan 100 k-m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 ilkvallan 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 vastaanottoaikaan. 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 riittävydestä, 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.

Purkujätteen 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 hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

## RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

### 47 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

#### 47.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Rakennushankkeeseen 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 rakennushankkeesta 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.

## **RAKENNUSKOHTEN 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 jätensäiliöiden 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 poistamääräyksestä, 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 AO tontille saa sijoittaa enintään yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan täyttä 300 m<sup>2</sup> kohti, mikäli tontti on pientalojen ympäröimä ja mikäli asemakaavassa ei toisin määrätä.

## 53 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2027.

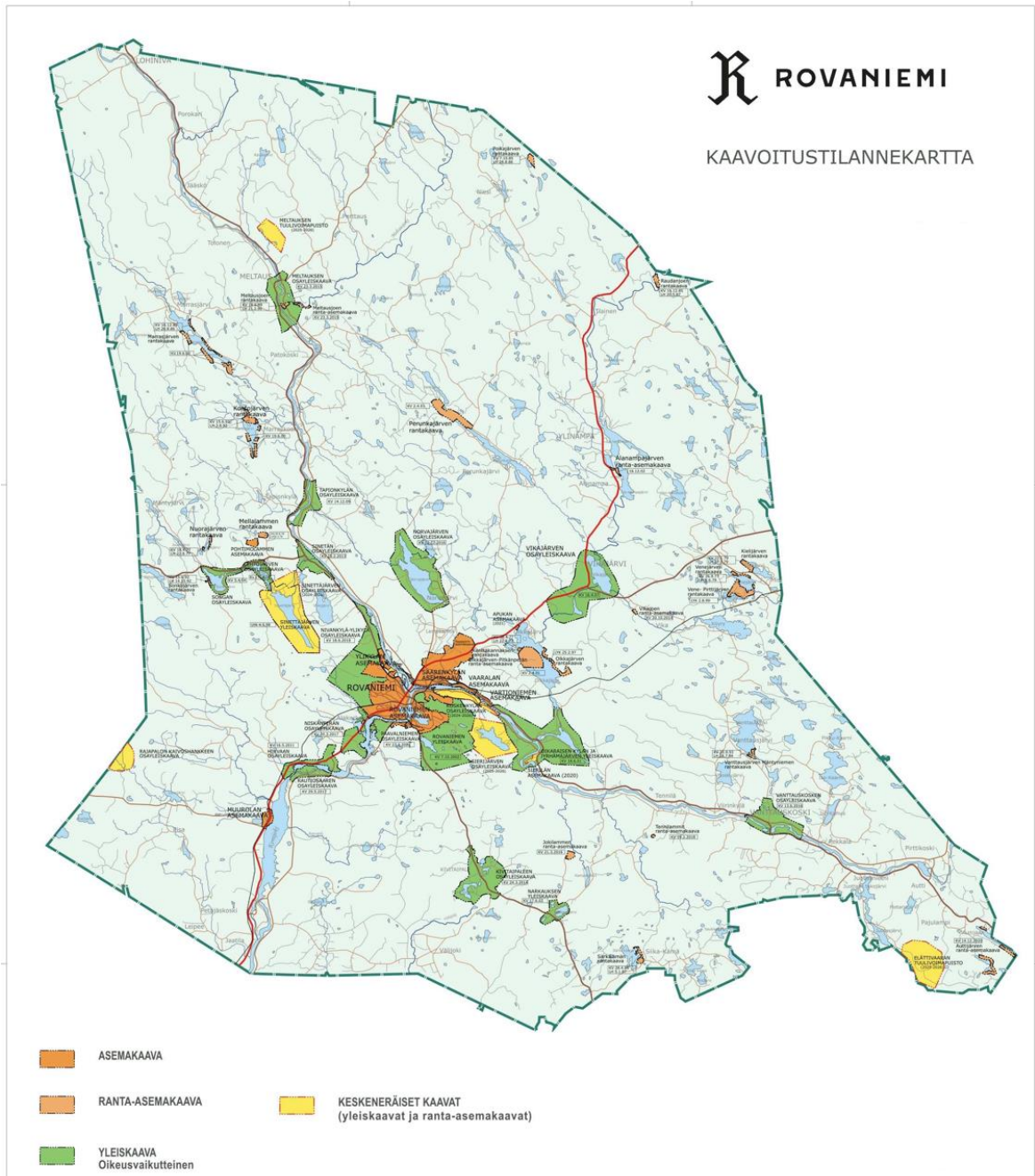
Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta

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

## Liitteet

1. Kaavoitustilannekartta 2026

Kaavoitustilannekartta 2026



Rovaniemen kaupunki

Tekniset palvelut / rakennusvalvonta, PL 1008, 96101 Rovaniemi | +358 16 3221 | rakennusvalvonta@rovaniemi.fi

# Rakennusjärjestyksen uudistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

15.2.2024, päivitetty 27.5.2026

## 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus on esittää rakennusjärjestyksen päivittämisen tarpeen lähtökohdat ja tavoitteet. Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 15 §, 62 §, 65 §) mukaan rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava kaavoja valmisteltaessa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä. 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain 19 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen hyväksymisestä, kuulemisesta ja julkaisemisesta. Kuitenkin tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita MRL:n säännöksiä noudattaen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan riittävän vuorovaikutuksen arvioimiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää rakennusjärjestyksen uudistamistyön aikana. Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta sekä jättää yleisesti ehdotuksia rakennusjärjestyksen uudistamisesta.

## 2. Rakennusjärjestyksen tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n ja 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistön omistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

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

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä (RakL 18 §).

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita 42.2 § tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä. Vähäisiksi katsottavien hankkeiden tulkinna kirjaaminen rakennusjärjestykseen lisää hankkeeseen ryhtyvän mahdollisuutta ennakoida luvan tarvetta, korostetaan lain perusteluissa. Rakennusjärjestyksen kautta tuleva luvanvaraisuudesta vapautus voi koskea vain 2 momentissa tarkoitettuja rakennuskohteita, ei 1 momenttia eikä 3 momenttia. *Kunnan harkintavallassa on edellyttääkö esimerkiksi laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentaminen, ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen, aurinkopaneelin sijoittaminen tai jätevesijärjestelmän rakentaminen rakentamislupaa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt toimenpidelupa- sekä toimenpideilmoitusmenettelyt poistuvat ja rakennusjärjestyksessä säädetään jatkossa rakentamisluvanvaraisuudesta.*

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

### 3. Lähtökohdat ja tavoite

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2007. Rakennusjärjestyksen päivittäminen tulee ajankohtaiseksi Maankäyttö- ja rakennuslain

kokonaisuudistuksen myötä kun Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 kumoten nykyisen Maankäyttö- ja rakennuslain.

Tuleva rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen muuttamisen rakentamislain mukaiseksi ja sen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä. Tavoitteena on saada uudistettu rakennusjärjestys voimaan vuoden 2025 aikana.

Voimassa olevaa rakennusjärjestystä käytetään soveltuvin osin sisällöltään pohjana muutoksille hyväksi koettujen käytäntöjen osalta. Kuntaliitto tulee julkaisemaan keväällä 2024 rakennusjärjestyksen mallipohjan, jota pyritään soveltamaan rakennusjärjestystä laadittaessa.

Uudessa rakennusjärjestyksessä huomioidaan rakentamislain muutokset lupamenetelyissä. Rakentamislain voimaan tulon myötä rakennusjärjestyksestä poistuvat maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt toimenpidelupa ja toimenpideilmoitusmenettelyt.

Rakentamislain voimaantulo vapauttaa lupamenettelystä rakentamislaisissa 42.1§:n mukaiset rakennuskohteet. Rakentaminen on kuitenkin suoritettava lakien, asetusten sekä määräysten mukaisesti.

Rakennusjärjestyksellä voidaan määritellä rakentamislain 42.2§:n rakentamistoimenpiteet jotka eivät edellytä viranomaisvalvontaa ja jotka voidaan vapauttaa rakentamislupamenettelystä siltä osin, kun ne ovat vähäisiä rakennuskohteita.

Rakentamislain 18§:n mukaisesti rakennusjärjestyksessä on mahdollista osoittaa alueita ja edellytyksiä, joissa voidaan soveltaa vapaa-ajan-asunnon muuttamista pysyvään asuinkäyttöön ilman poikkeamislupaa ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennusjärjestyksessä pyritään huomioimaan rakentamislakiin siirtymisestä johtuva lisääntyvä informoinnin tarve.

#### 4. Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Rakennusjärjestyksen uudistamiseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin rakennusjärjestyksen muutoksen toteuttamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia ennakolta. Vaikutuksia arvioidaan muutostyön ajan osana prosessia.

Arvioitavia vaikutuksia ovat esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvat merkittävät vaikutukset.

Vaikutuksia arvioitaessa käytetään vertailukohtana nykyistä rakennusjärjestystä. Osallisten esittämät näkemykset huomioidaan vaikutusten arviointityössä. *Rakennusjärjestyksen uudistamisen selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.*

#### 5. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia ovat muun muassa alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisia ovat Rovaniemen kaupungin asukkaat, kaupungin alueella toimivat yhteisöt ja yritykset, maanomistajat, kiinteistön omistajat, naapurikunnat sekä ne, joiden oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa valmistelussa käsitellään.

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausuntomenettelynä.

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

Mielipiteitä voi jättää kirjallisina uudistamistyön eri vaiheissa Rovaniemen kaupungin

kirjaamoon. Mahdolliset mielipiteet OAS:sta ja rakennusjärjestyksen luonnoksesta sekä muistutukset rakennusjärjestysehdotuksesta tulee toimittaa nähtävilläoloaikana.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen eri vaiheista ja suunnitellusta aikataulusta on saatavilla lisätietoa rakennusvalvonnan verkkosivuilta.

## 6. Tiedottaminen ja osallistumistavat valmistelun eri vaiheissa

### 6.1. Vireilletulo

Rakennusjärjestyksen uudistamistyö on alkanut joulukuussa 2023. Rakennusjärjestystä valmistelee työryhmä rakennusvalvonnan johtamana. Työryhmässä on asiantuntemusta mm. kaavoituksesta, maankäytöstä, ympäristönsuojelusta, yhdyskuntatekniikasta sekä lakipalveluista. Uudistustyöstä on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana on mahdollista esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Prosessin etenemistapaa voidaan tarvittaessa täsmentää.

### 6.2. Valmistelu

Rakennusvalvonta vastaa valmistelusta ja laatii luonnoksen uudesta rakennusjärjestyksestä sekä vaikutusten arvioinnin. Ympäristölautakunta päättää luonnoksen asettamisesta nähtäville kuulemista varten, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Luonnos rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäväksi vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä. Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenellä ja muilla osallisilla on oikeus esittää mielipiteensä rakennusjärjestysluonnoksesta.

### 6.3. Ehdotus rakennusjärjestykseksi

Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi käsitellään ympäristölautakunnassa, joka päättää rakennusjärjestysehdotuksen asettamisesta nähtäville ja lausuntojen

pyytämisestä. Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa.

Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan samalla tavalla kuin luonnoksen nähtävilläolosta. Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenelle ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta.

Ehdotuksesta saatujen palautteiden sekä lausuntojen pohjalta laaditaan tarvittaessa muutosehdotus. Jos muutokset ovat oleellisia niin muutettu ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville 30 päivän ajaksi ennen jatkokäsittelyä.

Ehdotuksesta saatu palaute käsitellään ympäristölautakunnassa, joka esittää rakennusjärjestyksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.

#### **6.4. Hyväksyminen ja voimaantulo**

Rovaniemen kaupunginvaltuusto hyväksyy rakennusjärjestyksen. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kaupungin internetsivujen virallisella ilmoitustaululla sekä tarpeen mukaan lehdistössä.

Kunnan on lähetettävä hyväksymispäätös sekä rakennusjärjestys elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Lisäksi on lähetettävä jäljennös annetuista lausunnoista ja muistutuksista, jollei niitä ole hyväksymistä koskevassa päätöksessä riittävästi selostettu (MRA 94§). Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä on lisäksi viivytyksettä ilmoitettava niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet rakennusjärjestyksen ollessa nähtävillä.

Maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, naapurikunnille sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lähetetään ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta (MRA 95§).

Rakennusjärjestyksen voimaantulosta kuulutetaan, kun hyväksymispäätös on saavuttanut lainvoiman (MRA 93.2§). Rakentamislain voimaantultua kuulusmenettely korvataan voimaantulosta ilmoittamisella. Voimaantulosta on tiedotettava noudattaen, mitä kuntalain 108 §:ssä säädetään (RakL 23 §).

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman (RakL 24 §)

### 6.5. Muutoksenhaku

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään kuntalaissa (RakL 21 §).

### 6.6. Tavoiteaikataulu

Aikataulua voidaan tarkentaa päivitystyön edetessä. Siirtymäsäännös mahdollistaa hyväksymisen rakentamislain voimaantulon jälkeen, kuitenkin rakennusjärjestys tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §).

- rakennusjärjestyksen uudistamisen käynnistäminen joulukuu 2023
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta ja asettaminen nähtäville maaliskuu 2024
- rakennusjärjestys luonnoksen valmistelu ja asettaminen nähtäville maaliskuu 2026
- luonnoksesta saatujen mielipiteiden käsittely huhtikuu 2026
- rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu ja asettaminen nähtäville touko-kesäkuu 2025
- muistutusten käsittely elokuu 2026
- rakennusjärjestyksen hyväksyminen marras- joulukuu 2026
- rakennusjärjestyksen voimaantulo tammikuu 2027

### 6.7. Lisätietoja

Osallisilla on mahdollista kommentoida osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Palautetta voi antaa 11.3.2024-9.4.2024 välisenä aikana.

Mielipiteet ja muistutukset rakennusjärjestysluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi tehdä niiden nähtävilläoloaikana.

Palautteet OAS:sta sekä rakennusjärjestyksen uudistamisesta tulee osoittaa Rovaniemen kaupungin kirjaamoon. Palautteessa tulee olla viite diaarinumeroon ROIDno-2024-88

Rovaniemen kaupunginkirjaamo  
PL 8216, 96101 Rovaniemi  
kirjaamo@rovaniemi.fi

Tietoja rakennusjärjestyksen uudistamisen vaiheista ja niihin liittyvistä kuulutuksista sekä osallistumis- sekä arviointisuunnitelmasta saa tietoa verkkosivuilta

- <https://rovaniemi.cloudnc.fi/fi-FI/Kuulutukset>
- Rakennusjärjestyksen nettisivut.

Lisätietoja

Johtava rakennustarkastaja , 050 5907449, [hannu.kangas@rovaniemi.fi](mailto:hannu.kangas@rovaniemi.fi)  
rakennusvalvonta@rovaniemi.fi

VIITTEET

MRA = Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999.

MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. 1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki.

RakL = Rakentamislaki 751/2023.

Rakennusjärjestysluonnoksesta saatu palaute ja laaditut vastineet.

Rakennusjärjestysluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 4.3.-7.4.2026 välisen ajan. Siitä saatiin 14 palautetta.

## Sisällys

1.....	2
1.1 Väylävirasto (17.3.2026) .....	2
1.2 Elinvoimakeskus (24.3.2026).....	4
1.3 Lapinliitto (25.3.2026) .....	6
1.4 Fingrid (1.4.2024).....	7
1.5 Lapin maakuntamuseo (10.4.2026) .....	9
1.6 Lupa- ja valvontavirasto (18.3.2026) .....	13
1.7 Lapin pelastuslaitos (1.4.2026) .....	20
1.8 Ylitomion kunta (30.3.2026).....	21
1.9 Tervolan kunta (30.3.2026) .....	22
1.10 Pelkosenniemen kunta (31.3.2026) .....	23
1.11 Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys (7.4.2026) .....	24
1.12 Rovaniemen seudun Omakotiyhdistys ry (7.4.2026) .....	26
1.13 Kuntalainen (7.4.2024).....	28
1.14 Kuntalainen (8.4.2024).....	30

# 1 Palautteet:

## 1.1 Väylävirasto (17.3.2026)

Lausuntopyyntö Rovaniemen rakennusjärjestysluonnoksesta

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta on pyytänyt sähköpostilla 3.3.2026 Väyläviraston lausuntoa Rovaniemen kaupungin uudesta rakennusjärjestysluonnoksesta. Väylävirasto esittää, että rakennusjärjestykseen lisättäisiin seuraavat rautatien läheisyyteen rakentamisessa huomioitavat asiat.

### Rautatien suoja- ja näkemäalue

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue, 38 §:n mukainen rautatien näkemäalue sekä 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta.

Ratalain mukaan radanpitäjällä on tie- tai rauta tieliikenteen turvallisuuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta tai rajoittaa kasvillisuuden korkeutta. Suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aita- tai muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle tai haittaa radanpidolle. Edellä mainitut rajoitukset eivät koske rakennuksia asemakaava-alueella sekä rakennuksia, varastoja, aitoja tai muita rakennelmia tai laitteita, jotka on tehty ennen käyttöoikeuden rajoituksen voimaantuloa.

Suoja-alueita koskettavat ratalain 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan em. alueilla ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle tai haittaa radanpidolle.

Ratalain 38 §:n mukainen rautatien näkemäalue käsittää tasoristeyksessä olevan alueen, jolla näkemäalan vapaana pitäminen sitä rajoittavista esteistä on tarpeen liikenneturvallisuuden vuoksi. Rautatien näkemäalue määräytyy liikenne- ja viestintäministeriön 28.1.2011 antaman asetuksen mukaisesti ([www.finlex.fi/fi/laki/kokoelma/2011/sk20110065.pdf](http://www.finlex.fi/fi/laki/kokoelma/2011/sk20110065.pdf)). Radan pitäjällä on oikeus poistaa näkemäalueelta näkemäalaa rajoittava kasvillisuus ja luonnonesteet. Näkemäalueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aita- tai muuta rakennelmaa tai laitetta, joka näkemäalaa rajoittamalla voi aiheuttaa vaaraa liikenneturvallisuudelle. Rakennusmateriaaleja tai -koneita ei saa säilyttää tasoristeyksen näkemäalueella.

### Radan läheisyyteen rakentaminen

Lähtökohtaisesti kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa kokonaisuudessaan rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja tai -koneita saa säilyttää rautatiealueella. Mikäli rakennustöitä on välttämätöntä tehdä myös rautatiealueella, on niistä aina sovittava Väyläviraston kanssa ratalain (2.2.2007/110) 36 §:n mukaisesti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Tällöin kaikessa rautatiealueella tehtävässä työssä noudatetaan

kulloinkin voimassa olevia Väyläviraston ohjeita (saatavilla osoitteessa <https://vayla.fi/palveluntuottajat/ohjeluetelo>) ja työntekijöiltä edellytetään ratatyöturvallisuuspätevyyttä (Turva). Rautatiealueella työskennellessä tulee noudattaa erityisesti Radanpidon turvallisuusohjeita (TURO, Väyläviraston ohjeita 32/2025 tai uudempi) sekä Sähkörataohjeita (Liikenneviraston ohjeita 7/2016). Kyseiset ohjeet on syytä huomioida työturvallisuuden kannalta myös silloin, kun toimitaan rautatiealueen ulkopuolella, mutta radan välittömässä läheisyydessä.

## Raideliikenteen melu, värinä ja runkomelu

Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava rautatieliikenteen mahdollisesti aiheuttamat melu- ja värinähaitat ja kiinnitettävä kaikilta osin huomiota asianmukaiseen ja riittävään suojautumiseen rautatieliikenteen melulta ja värinältä.

## Mahdollinen lisäraide

Väylävirasto huomauttaa, että rakentamisella ei saa haitata mahdollista lisäraiteen rakentamista nykyisen raiteen viereen.

Väylävirasto

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu. Asian on ratkaissut kiinteistöasiantuntija Ilkka Nissinen.

## Vastine Rovaniemen kaupunki:

*Rakennusjärjestysehdotusta on täydennetty kohdassa 8.3 saadun lausunnon pohjalta seuraavasti:*

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

## 1.2 Elinvoimakeskus (24.3.2026)



Elinvoimakeskus

Lausunto

1 (2)

24.3.2026

LAP/1499/2026

kirjaamo@rovaniemi.fi

Rovaniemen kaupungin lausuntopyyntö 3.3.2026

### Lapin elinvoimakeskuksen lausunto Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta (ROIDno-2024-88)

#### Vesitalous

#### Rakentaminen ranta-alueilla

Lapin elinvoimakeskus katsoo, että rakennusjärjestyksessä on asianmukaisesti tunnistettu rantarakentamisessa huomioon otettava tulvariski. Elinvoimakeskus pitää hyvänä asiana, että rakennusjärjestykseen on määritetty alin rakentamiskorkeus erikseen säännöstelyjen vesistöjen ja luonnontilaisten vesistöjen rannoille.

Elinvoimakeskus muistuttaa, että säännöstelyjen järvien rannoilla sekä jokivesistöissä voimalaitosten yläpuolella tulee ottaa huomioon maaperän vettyminen. Sen vuoksi säännöstelyillä järvillä alin rakentamiskorkeus perustuu kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden sijasta säännöstelyn ylärajaan ja jokivesistöissä voimalaitosten yläpuolisilla jokiosuuksilla (pituus voimalaitoskohtainen) voimalaitoksen rakennusvirtaaman mukaiseen korkeuteen. Säännöstelyjen järvien rannoilla ja voimalaitosten yläpuolisilla jokiosuuksilla alimmat kastuvat rakenteet tulisi sijoittaa 1,5 metriä säännöstelyn ylärajan tai rakennusvirtaaman mukaisen korkeuden yläpuolelle. Muualla säännöstelyissä jokivesistöissä alin rakentamiskorkeus perustuu kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeuteen. Rakennusvirtaaman mukaisia korkeuksia ei ole saatavilla julkisessa karttapalvelussa ja niitä voi kysyä elinvoimakeskukselta.

Tulva-asioissa toimivaltainen viranomainen on elinvoimakeskus ja lausunnot alimmista rakentamiskorkeuksista pyydetään elinvoimakeskukselta, ei Lupa- ja valvontavirastolta kuten rakennusjärjestysluonnokseen (s.20) on kirjattu.

Vesitalouden osalta lausunnon laatimiseen on osallistunut/lisätietoja lausunnosta antaa: vesitalousasiantuntija Anna Kurkela  
[anna.kurkela@elinvoimakeskus.fi](mailto:anna.kurkela@elinvoimakeskus.fi)

## Liikenne

### 39.1 Ajoneuvoliittymä

Asemakaavoitetulla alueella yleisten maanteiden liittymän likimääräinen sijainti määritetään kaavassa eikä erillistä liittymälupaa tarvita. Liittymän rakentamishoje tulee kuitenkin hakea elinvoimakeskuksesta.

Asemakaava alueen ulkopuolella yleisiin maanteihin liittymiseen tulee hakea lupa elinvoimakeskuksesta. Luvassa annetaan tarkemmat liittymän rakentamishojeet.

#### Muuta huomioitavaa

Rakennusten sijoittamisessa yleisen maantien varteen tulee huomioida maantien suoja-alue. Valta ja kantateillä suoja-alue on 30 metriä maantien keskilinjasta mitattuna ja muilla teillä 20 metriä. Rakennusten ja rakenteiden (esim. aitojen, varastojen) sijoittaminen maantien suoja-alueelle on lähtökohtaisesti kielletty. Sijoittaminen vaatii aina elinvoimakeskuksen poikkeusluvan. Poikkeuslupa voidaan myöntää vain erityisestä syystä.

Liikenteen osalta lausunnon laatimiseen on osallistunut/lisätietoja lausunnosta antaa: ympäristövastaava Tarmo Oikarinen  
[tarmo.oikarinen@elinvoimakeskus.fi](mailto:tarmo.oikarinen@elinvoimakeskus.fi)

Tämä asiakirja on hyväksytty/allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt johtava asiantuntija Anja Pääkkönen ja ratkaissut ylijohtaja Jaakko Ylinampa.

## Vastine Rovaniemen kaupunki:

*Rakennusjärjestysehdotusta on täydennetty saadun lausunnon pohjalta seuraavasti:*

### *22.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista*

*Poikkeuksena alin rakentamiskorkeus määritellään voimalaitosten yläpuolisilla jokiosuuksilla (pituus voimalaitoskohtainen) voimalaitoksen rakennusvirtaaman mukaiseen korkeuteen. Säännöstelyjen järvien rannoilla ja voimalaitosten yläpuolisilla jokiosuuksilla alimmat kastuvat rakenteet tulee sijoittaa 1,5 metriä säännöstelyn ylärajan tai rakennusvirtaaman mukaisen korkeuden yläpuolelle.*

### *8.3 Etäisyydet liikennealueista ja teistä*

*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*

### *39.1 Ajoneuvoliittymä*

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

## **1.3 Lapinliitto (25.3.2026)**

---

**Lähetäjä:** Elo Tiina Lapin liitto <Tiina.Elo@lapinliitto.fi>  
**Lähetetty:** keskiviikko 25. maaliskuuta 2026 10.07  
**Vastaanottaja:** Kirjaamo Rovaniemi <kirjaamo@rovaniemi.fi>  
**Aihe:** Lausuntopyyntö Rovaniemen kaupungin uudesta rakennusjärjestysluonnoksesta ROIDno-2024-88

Hei,

Lapin liitolla ei ole lausuttavaa Rovaniemen kaupungin uudesta rakennusjärjestysluonnoksesta.

ystävällisin terveisin

*Tiina Elo*  
Ympäristöasiantuntija | Environmental Specialist  
040 669 2501 | +358 40 669 2501  
[tiina.elo@lapinliitto.fi](mailto:tiina.elo@lapinliitto.fi)

Lapin liitto | Regional Council of Lapland  
PL 1166, 96301 ROVANIEMI  
Rantavitikantie 33 A, 96300 ROVANIEMI  
[www.lapinliitto.fi](http://www.lapinliitto.fi)

**Vastine Rovaniemen kaupunki:**

*Merkitään tiedoksi ja huomioiduksi.*

## 1.4 Fingrid (1.4.2024)

**FINGRID**

LAUSUNTO FG-2026/213

1 (2)

1.4.2026

Rovaniemen kaupungin kirjaamo  
kirjaamo@rovaniemi.fi

Lausuntopyyntö 3.3.2026

### Rovaniemen rakennusjärjestysluonnos ROIDno-2024-88

Kiitämme lausuntopyyntöä.

Rakennusjärjestyksen luonnoksessa ei ole otettu kantaa voimajohtoihin tai niihin liittyviin rajoituksiin. Voimajohtojen käsittelyn tarve ja laajuus rakennusjärjestyksessä ovat kunnan omassa harkinnassa.

Seuraavassa on yleisesti tiedoksi Fingridin näkökulmasta rakentamiseen liittyviä asioita:

- Voimajohtoalue on alue, johon voimajohdon omistaja on lunastanut käyttöoikeuden (käyttöoikeuden supistus). Voimajohdon johtoalue muodostuu johtoaukeasta ja reunavyöhykkeestä sekä rakennusrajoitusalueesta.
- Rakennusrajoitusalue on lunastusluvassa määritettyjen rakennusrajojen välinen alue, johon ei saa rakentaa rakennuksia tai kahta (2) metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja lukuun ottamatta. Rakennusrajoitusalue kattaa useimmissa tapauksissa koko voimajohtoalueen.
- Voimajohtoalueen osien kuitenkin leveydet vaihtelevat tapauskohtaisesti, joten voimajohtoaluetta koskevat tiedot pitää selvittää kunkin voimajohdon omistajalta.
- Lisätietoja voimajohtoalueen osista löytyy Fingridin verkkosivuilla [www.fingrid.fi/kantaverkko/kunnossapito/voimajohdot/johtoalue](http://www.fingrid.fi/kantaverkko/kunnossapito/voimajohdot/johtoalue).
- Voimajohtoalueella tai muualla voimajohdon ympäristössä tapahtuva toiminta saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Voimajohdon rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Erilaisten rakenteiden sijoittaminen voimajohtoalueelle / rakennusrajoitusalueelle edellyttää voimajohdon omistajan lupaa.
- Korkeiden rakenteiden rakentamista on tarpeen rajoittaa myös johtoalueen ulkopuolella, jos ne voivat kaatuessaan osua voimajohtoihin.
- Vaarajännitteet voivat levitä myös johtoalueen ulkopuolelle, joten on selvitettävä ja otettava huomioon, kun rakentamista sijoitetaan lähelle voimajohtoa.
- Fingridin lupaa vaativia rakenteita ja rakennelmia voimajohdon läheisyydessä ovat esimerkiksi pylväät, autokatokset, tiet, lipputangot, aidat, valaisimet, trampoliinit ja johdot.
- Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.

1.4.2026

- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.

Fingrid ohjeistaa omistamiensa voimajohtojen osalta rakentajia. Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoituvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä risteämälausunto. Pyydämme toimittamaan risteämälausuntopyynnön verkkosivun kautta [www.fingrid.fi/risteamalausunnot](http://www.fingrid.fi/risteamalausunnot).

Kaavoituksen yhteyshenkilönä Fingridissä toimii Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Ystävällisin terveisin

FINGRID OYJ  
Maankäyttö ja ympäristö

Mika Penttilä  
yksikön päällikkö

## **Vastine Rovaniemen kaupunki:**

*Rakennusjärjestysehdotusta on täydennetty kohdassa 8.1 saadun lausunnon pohjalta seuraavasti:*

- *Voimalinjojen läheisyyteen rakennettaessa tulee selvittää siitä aiheutuvat mahdolliset rajoitukset sähköverkon omistajalta.*

## 1.5 Lapin maakuntamuseo (10.4.2026)



Lausunto  
10.4.2025

ROIDno-2026-1230

Viite: Lausuntopyyntö 3.3.2026 (ROIDno-2024-88)  
Asia: ROVANIEMI – Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestysluonnos

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa Rovaniemen rakennusjärjestysluonnoksesta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisenä vastuumuseona museolain 7§ 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Rakennusjärjestyksessä on pääsääntöisesti asianmukaisesti otettu huomioon kulttuuriperinnön ja maiseman erityispiirteet. Lapin maakuntamuseo kuitenkin esittää muutoksia ja tarkennuksia alla esitettyihin kohtiin seuraavasti:

15 §:ssä todettuihin yleisiin määräyksiin tulisi lisätä määräys, jonka mukaan puheena olevien laitteiden sijoittamisessa arvokkaiden kulttuuriympäristöalueiden ja -kohteiden määritelmä -kohdassa todetulle alueelle tai kohteelle, tulee erityisesti huomioida laitteen sopeutuminen ympäristöön.

24 §:ssä todettujen luvanvaraisuudesta vapautettujen kohteiden osalta olisi hyvä tuoda selkeästi esille, että RakL:n 42§:n mukaan uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.

Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamistoimenpiteiden listauksessa on useassa kohdassa todettu, että vapautus ei koske suojeltuja rakennuskohteita. Suojellun rakennuksen määritelmää tulisi tarkentaa niin, että määritelmä käsittää yksiselitteisesti sekä rakennusperintölain nojalla että kaavoilla suojellut kohteet. Lisäksi olisi hyvä, että myös 26 §:n luettelon mukaiset

kulttuuriympäristöt tulisivat tunnistetuksi myös tässä luvanvaraisuudesta ker-  
tovassa kohdassa.

24.3§:ssä todetaan, että tukimuurit on vapautettu luvanvaraisuudesta. Lapin  
maakuntamuseon näkemyksen mukaan suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa  
kulttuuriympäristössä tukimuurien tulisi olla luvanvarainen toimenpide.

24.5§:ssä todetaan, että suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäris-  
tössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle. Vaikka  
on hyvä, että asiaan on kiinnitetty rakennusjärjestyksessä huomioita, Lapin  
maakuntamuseo tähdentää, ettei rakennusjärjestyksellä voida antaa määräyk-  
siä, jotka voivat olla ristiriidassa suojellun kohteen suojelumääräysten kanssa.  
Suojellun kohteen julkisivuille sallittavat muutokset määräytyvät kunkin koh-  
teen suojelumääräysten perusteella.

26.1 §:n arvokkaiden kulttuuriympäristöalueiden ja -kohteiden määritelmä  
-kohdassa (6.) ei ole lueteltu lainkaan asemakaavalla suojeltuja kohteita ja ne  
tulisivatkin lisätä listaukseen. Myös niin sanotut asetussuojelukohdeet (asetus val-  
tion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985)), Unescon maailmanperin-  
tökohteet sekä valtakunnallisesti arvokkaat arkeologiset alueet (VARK), joiden  
inventoinnin valtioneuvosto on hyväksynyt 7.11.2024 ja joka on astunut voi-  
maan 1.3.2025, tulisi lisätä listaukseen. Lisäksi olisi hyvä tuoda esille, että kun-  
nan alueella on tehty inventointeja kaavojen laatimisen yhteydessä sekä muissa  
hankkeissa ja että näissä inventoinneissa tunnistettuja kohteita tulisi myös ar-  
vioida osana kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita.

26.2 § kohdassa todetaan, että havaittaessa merkkejä mahdollisesta muinais-  
jäänöksestä, työt on keskeytettävä ja asiasta on ilmoitettava museoviranomai-  
selle. Muinaisjäänösalueen maaperään kajoaminen on kiellettyä ilman ka-  
joamislupaa. Edellisen lauseen voisi tarkentaa muotoon: Muinaisjäänökseen  
kajoaminen on kiellettyä ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa.

Lisäksi olisi hyvä olla maininta, että ajantasainen tieto tunnetuista arkeologisista kohteista löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä.

26.3 § Suojellun rakennuksen määritelmiä -kohdassa todetaan, että 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 ikkunajaoon muuttaminen. Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan sekä sisätiloja, että julkisivuja koskevan kappaleeseen tulisi lisätä toteamus, että ”mikäli suojelupäätöksessä ei ole muuta määrätty”.

44.2 § todetaan, että arvokkaita alueita tai arvokasta rakennusta koskevasta purkamishankkeesta tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto. Kohtaan olisi hyvä lisätä seuraava tarkennus: ...arvokasta rakennusta tai arvokkaan rakennuksen osaa koskevasta...

Lausunnon laatimiseen on osallistunut Lapin maakuntamuseon arkeologi Jari-Matti Kuusela.

Rovaniemellä 10. huhtikuuta 2026



Hanna Kyläniemi  
Museujohtaja



Heikki Puukka  
Korjausrakentamisen asiantuntija

## **Vastine Rovaniemen kaupunki:**

*Rakennusjärjestysehdotusta on täydennetty saadun lausunnon pohjalta seuraavasti:*

*Täydennetty kohtaa Rakentamisen luvanvaraisuus*

*Lisätty kappale*

- *Uuden rakentamiskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.*

•

*Kohta 24.3 Tukimuurit*

*Lisätty kappale*

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

*Kohta 26.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä*

*Täydennettiin lausunnon mukaisesti*

- *valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA), valtakunnallisesti arvokkaat arkeologiset alueet (VARK) ja Unescon maailmanperintökohteet sekä asetussuojelukohdeet*
- *asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet*

*Kohta 26.2 Eritysalueen yleiset määräykset*

*Muutettu sisältöä muotoon:*

- *Muinaisjäännökseen kajoaminen on kiellettyä ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa.*

*Kohta 26.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä*

*Lisätty:*

- *Mikäli suojelupäätöksessä ei ole muuta määrätty, menetellään seuraavasti:*

*Kohta 44.2 Selvitysvaatimukset*

*täydennetty*

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

## 1.6 Lupa- ja valvontavirasto (18.3.2026)



Lausunto  
18.3.2026  
LVV-U/53448/2026  
Julkinen

1 (6)

Rovaniemen kaupunki  
kirjaamo@rovaniemi.fi

### Lausuntopyyntö 3.3.2026, ROI Dno-2024-88 Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestysluonnos

#### Lausuttavana oleva rakennusjärjestysluonnos

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta on pyytänyt Lupa- ja valvontaviraston (LVV) lausuntoa Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta (25.2.2026).

1.1.2025 on tullut voimaan rakentamislaki ja sitä koskeva muutospaketti eli ns. korjaussarja. Rakentamislaki pyrkii mm. sujuvoittamaan rakentamista, edistämään digitaalisuutta ja ohjaamaan ympäristöllisesti kestäviin ratkaisuihin. Uuden rakentamislain myötä kunnan on uusittava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen uusimiselle on annettu siirtymäaika, joka on kaksi vuotta lain voimaan tulosta eli vuoden 2026 loppuun mennessä.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) esittää seuraavassa eräitä huomioita rakennusjärjestysluonnokseen.

#### 3 § Rakennushankkeen toimenpiteen ennakkolausunnot

Kappaleessa olisi hyvä viitata rakennusjärjestysluonnoksen 26 §:ään, jossa on määritelty tarkemmin tässä kappaleessa mainittu arvokas ympäristö. Lisäksi LVV viittaa myöhemmin tässä lausunnossa termistöstä todettuun ja toteaa, että mm. RakL 48 §:n mukaisesti rakennushankkeen sijasta tulisi käyttää termiä rakentamishanke.

#### 16 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä tarkasteltavista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella säädetään rakentamislain 46 §:ssä. LVV toteaa, että kunnalla on myös mahdollisuus osoittaa suunnittelutarvealueet erillisellä liitekartalla.

#### 18 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

LVV pitää kannatettavana, että rakennusoikeuksille on määrätty pinta-alallinen enimmäismäärä.

## **20.2 § Etäisyysvaatimukset**

LVV katsoo, että kyseessä olevassa kohdassa olevan etäisyysvaatimuksen (50 m) tulisi koskea myös luonnontilaisia lähteitä, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n nojalla suojeltuja pienvesiluontotyyppisiä.

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

LVV toteaa, että rakentamislain 45.1 §:n kohdassa 2) sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueiden ulkopuolella koskevat rakennuspaikkaa, eivät pelkästään rakennusta tai sen nurkkapisteiden rajoittamaa alaa. Alimpia rakentamiskorkeuksia määritettäessä myös rakennuspaikan maanpinnan korkeudelle voi antaa määräyksiä. Lähtökohtaisesti rakennuspaikka tulisi sijoittaa laskennallisen 1/100a tulvakorkeuden yläpuolelle tai havaitun tulvan yläpuolelle, jos 1/100a tulvakorkeutta ei ole tiedossa.

LVV toteaa lisäksi, että Lapin elinvoimakeskus lausuu rakennuspaikan alimmista rakentamiskorkeuksista.

## **Rakentamisen luvanvaraisuus**

LVV huomauttaa, että RakL 42.1 §:n kohdassa 5) ei ole määrätty tuulivoimalan lapojen korkeudesta.

## **24.5 § Ilmalämpöpumput**

Lupa- ja valvontavirasto suosittelee pohtimaan, olisiko rakennusjärjestyksessä hyvä tuoda esille, että ilmalämpöpumpun sijoittamisessa ja kiinnittämisessä rakennuksen rakenteisiin tulee huomioida naapurustoon mahdollisesti aiheutuva värinä, runkomelu ja ulkoapäin tunkeutuva meluvaikutus. Ilmalämpöpumpun kondenssivesistä ei saa aiheutua haittaa rakenteille eikä ympäristölle.

## **24.8 § Laiturit (ja muut vesialueelle tehtävät rakenteet)**

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että laiturit tai muut vesialueelle tehtävät rakenteet saattavat vaatia vesilain mukaisen luvan. Tavanomaista suuremmissa laitureissa tulee luvan tarve varmistaa vesilain mukaiselta valvontaviranomaiselta. Aallonmurtajissa ja vesialueen täytöissä tai vastaavissa vesitaloushankkeissa vesilain mukainen luvan tarve on tärkeää varmistaa kaikissa tapauksissa. 1.1.2026 alkaen lupaviranomainen on ollut aluehallintoviraston sijaan Lupa- ja valvontavirasto.

Lupa- ja valvontavirastolle tulee tehdä vesilain (Vesilaki 587/2011, 2 luku 15 §) mukainen kirjallinen ilmoitus mm. vesialueen ruoppauksista, vesistön allituksista, ja maa-aineksen ottamisesta vesistön pohjasta. Muusta kuin vähäisestä ojituksesta tulee tehdä ojitusilmoitus vesilain 5 luvun 6 §:n mukaisesti.

## 26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

LVV katsoo, että kappaleessa 26.4 olisi hyvä huomioida kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen huomio: *Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille (rakennuspaikalle), jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvítettävä tontin (rakennuspaikan) mahdolliset kulttuuriarvot.*

Lupa- ja valvontavirasto esittää, että rakennusjärjestyksessä tuotaisiin selkeästi ilmi, että rakentamislupa tarvitaan myös korjaus- tai muutostyöhön, jolla muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle.

## 27 § Rakentaminen pohjavesialueilla

LVV esittää, että ensimmäiseen kappaleeseen lisättäisiin mainita lainsäädännöstä, esimerkiksi: *"Pohjavesialueilla kaikkea toimintaa rajoittavat voimassa olevat vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (nyk. ympäristönsuojelulaki 17 §)."*

Rakennusjärjestysluonnoksen mukaan pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan väliin on jätettävä riittävä suojakerrospaksuus. LVV:n näkemyksen mukaan riittävyyden määrittely on aina tapauskohtaista ja riippuu suunnitellun toiminnan tai rakentamisen luonteesta. LVV katsoo, että riittävä suojakerrospaksuus voidaan määrittellä esimerkiksi rakentamislupamenettelyssä ja sen tulee perustua tietoihin alueen pohjavesiolosuhteista, kuten luonnoksessa todetaan. Lisäksi LVV pyytää huomioimaan, että täyttöjä tehtäessä suojakerroksen täyttöainesten puhtaus tulee pystyä osoittamaan.

Luonnoksessa esitettyjen selvitysvaatimusten osalta LVV esittää, että ensimmäiseen kappaleeseen tehtäisiin tarkennus seuraavalla tavalla:

Rakentaminen tärkeillä luokitelluilla pohjavesialueilla sekä pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa. Pohjaveden pysyvä alentaminen luokitelluilla pohjavesialueilla vaatii aina vesilain mukaisen luvan.

## 28 § Haitalliset yhdisteet

LVV katsoo, että tilanteessa, jossa rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon ja arseeni), on siitä viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontavaltuutetukselle.

### Pilaantuneet maa-alueet

LVV toteaa, että luonnoksessa ei ole omaa kohtaa pilaantuneille maa-alueille. Asiaan viitataan väljästi kappaleessa 44.3 *Purkamistyön toteuttaminen*. LVV katsoo, että tilanteessa, jossa tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valtion valvontaviranomaiselle.

### Happamat sulfaattimaat

Lupa- ja valvontavirasto esittää, että rakennusjärjestykseen olisi hyvä lisätä kappale koskien happamia sulfaattimaita. 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. Pohja- ja pintavesien pilaantumisen estämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota silloin, kun rakennetaan, rakennuspaikkaa kuivatetaan tai perustuksia vahvistetaan paaluttamalla sellaisilla alueilla, joilla todetaan happamia sulfaattimaita.

Lisäksi kappaleessa olisi hyvä mainita tai ohjeistaa ympäristöministeriön julkaisuun 2022:3 "Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin". Julkaisusta löytyy ohjeita happamien sulfaattimaiden huomioimiseen. Tämän lisäksi kohdassa olisi hyvä todeta, että pohja- ja pintavesien pilaantumisen estämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota silloin kun rakennetaan, rakennuspaikkaa kuivatetaan tai perustuksia vahvistetaan paaluttamalla sellaisilla alueilla, joilla todetaan happamia sulfaattimaita. Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee tarvittaessa liittää selvitys happamista sulfaattimaista sekä listaus toimenpiteistä, joihin rakennushankkeessa on tarpeen ryhtyä. GTK:n sulfaattimaakartta: <https://gtkdata.gtk.fi/hasu>.

### **36 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen**

LVV:n näkemyksen mukaan kohdassa tulisi tuoda esille alueen luontaisten kasvilajien käyttö istutuksissa. Tässä yhteydessä olisi lisäksi hyvä korostaa, että istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja (vieraslajilla tarkoitetaan kasvia, eläintä tai muuta eliölajia, jonka siirtymistä luontaisen levinneisyysalueen ulkopuolelle ihminen on tahattomasti tai tarkoituksella edesauttanut). Mitään vieraslajia, myöskään niitä, jotka eivät kuulu EU:n tai kansalliseen vieraslajiluetteloon, ei saa päästä leviämään ympäristöön (nyk. vieraslajilaki 3 §). Vieraslajien lista on vieraslajit.fi -sivustolla.

### **41 § Jätehuolto ja varastointitilat**

LVV katsoo, että jo rakentamisen yhteydessä tulee järjestää kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Niiden sijoittamisessa ja toteuttamisessa tulee huomioida kaupungin jätehuoltomääräysten lisäksi myös voimassa olevan jäteasetus (nyk. 978/2021, 10 § Jätteen keräys).

### **44 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen**

LVV pyytää huomioimaan, että rakennusten ja rakenteiden purkamisessa syntyvät jätteet tulee jätelain (nyk. 646/2011) 8 §:ssä mainitun etusijajärjestyksen mukaan pyrkiä hyödyntämään mahdollisimman kattavasti. Rakennushankkeesta vastaavan tulee suunnitelmallisesti pyrkiä siihen, että toiminnassa muodostuu mahdollisimman vähän ja mahdollisimman haitatonta rakennus- ja purkujätettä. Jäteasetuksen (nyk. 978/2021) 25 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta siten, että talteen otetaan uudelleen käyttöön soveltuvat rakennusosat ja -materiaalit. Jo ennen purkutöiden aloitusta tulisi ko. jättejakeille olla kartoitettuna mahdollisia soveltuvia hyödyntämiskohteita.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai ilmoituksessa on esitettävä selvitys syntyvän rakennusjätteen lajista, määrästä ja laadusta sekä sen lajittelusta, jollei jätteen määrä ole vähäinen. Hakemuksessa tai ilmoituksessa on erikseen ilmoitettava terveydelle tai ympäristölle vaarallisesta rakennus- tai

purkujätteestä, sekä sille suunnitellusta käsittelystä tai asianmukaisen luvan omaavasta vastaanotto paikasta.

Mikäli kohteen maaperään on alueen käyttöhistorian perusteella arvioituna saattanut joutua terveyttä tai ympäristöä vaarantavia materiaaleja, tulee hakijan tehdä selvitys rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuudesta.

Isompien kohteiden purkutöistä on useimmiten tarpeen tehdä erillinen purkus suunnitelma. Suunnitelmassa nimetään purkukohteelle jäteasioista vastaava henkilö. Purkus suunnitelmasta on käytävä ilmi työkohteen turvallinen järjestäminen, purkumateriaalien lajittelujärjestelyt sekä jätejakeiden suunnitellut toimitukset asianmukaiseen hyötykäyttöön tai käsittelylaitokseen. Purkus suunnitelmaa varten tulee mm. selvittää onko rakennusosissa käytetty rakennusmateriaaleja tai aineita, jotka luokitellaan nykyään vaarallisiksi jätteiksi (esim. asbesti tai puun kyllästeaineet). Purkujätteille tulee järjestää erilliskeräys jäteasetuksen 26 §:n mukaisesti. Ennen työkohteen loppukatselmusta rakennushankkeesta vastaavan tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle selvitys toteutuneesta rakennus- ja purkujätteen käsittelystä tai hyödyntämisestä.

Rakentamisessa ja purkamisessa syntyvän jätteen saa luovuttaa kuljetettavaksi ainoastaan yrityksille, jotka on hyväksytty jätelain 142 §:n mukaiseen jätehuoltorekisteriin. Jätteen haltija on ennen jätteen luovuttamista kuljetettavaksi velvoitettu varmistamaan, että kyseinen kuljetusyritys on hyväksytty jätehuoltorekisteriin. Jätteenkuljettaja todentaa tämän hyväksynnän esittämällä jätteen luovuttajalle jätehuoltorekisteriotteen, joka tulee olla jätekuljetuksissa aina mukana (nyk. jätelaki 98 §). Jätehuoltorekisteriotteesta käy myös ilmi kuljetusyrityksen oikeus ottaa kuljetettavakseen kyseistä jätejätettä. Tämän oikeuden tarkistaminen on erityisen tärkeää vaaralliseksi luokiteltujen jätteiden kuljetukseen luovuttamisen osalta. Hyväksytyjen jätteen kuljettajien tietoja voi ennakkoon selvittää myös Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän tietopalvelun [www-sivuilta: https://jatehuoltokompassi.fi](https://jatehuoltokompassi.fi)

Purkujätteiden kuljetuksia järjestettäessä tulee ottaa huomioon jätelain mukainen siirtoasiakirjavelvoite. Valvontaviranomaiset voivat vaatia näitä siirtoasiakirjoja nähtäväkseen. Jätteen luovuttajan tulee laatia rakennus- ja purkujätteistä siirtoasiakirjat ennen jätteen kuljetuksen aloittamista. Jokaisen kuorman mukana tulee olla kyseistä kuormaa koskeva siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjassa on oltava valvonnan ja seurannan kannalta tarpeelliset tiedot jätteen lajista, laadusta, määrästä, alkuperästä, toimituspaikasta ja -päivämäärästä, käsittelytavasta toimituspaikassa sekä kuljettajasta. Siirtoasiakirjan tiedot on säilytettävä vähintään kolmen vuoden ajan siirron päättymisestä. Siirtoasiakirjat tulee laatia ensisijaisesti sähköisesti ja niitä koskevat tiedot tulee toimittaa Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään SIIRTO-rekisteriin (nyk. jätelaki, 21 § ja 21a §).

## Käytettävä termistö

LVV pyytää huomioimaan rakennusjärjestyksen viimeistelyssä, että mikäli kyseessä ei ole sitovan tonttijaon mukainen rakennuspaikka, tulee tontin sijasta käyttää termiä rakennuspaikka.

Aikaisemman maankäyttö- ja rakennuslain sijaan voimassa ovat nyt alueidenkäyttölaki ja rakentamislaki. 1.1.2025 voimaan tullessa rakentamislainsäädännössä rakennusluvan sijaan on

tullut rakentamislupa. Kaupungin tulee tarvittaessa tarkentaa termistöä voimassa olevan lainsäädännön mukaiseksi ja esimerkiksi rakennushankkeen sijaan tulisi käyttää termiä rakentamishanke (mm. RakL 42 ja 48 §).

Lisäksi LVV toteaa, että ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) astui voimaan 11.6.2024. Asetuksen myötä maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000 annettu ympäristöministeriön asetus kumottiin. Asetus sisältää siirtymäsäännöksen, jonka mukaan kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan asetuksesta tarkemmin ilmenevin reunaehdoin soveltaa vuoden 2028 loppuun asti. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Tämä tulee tarvittaessa ottaa huomioon myös rakennusjärjestyksessä.

### Jatkokäsittely

Lupa- valvontavirasto toteaa, että rakennusjärjestysluonnos tarjoaa hyvän pohjan rakennusjärjestyksen laatimiseksi, mutta pyytää Rovaniemen kaupunkia ottamaan edellä lausutun huomioon rakennusjärjestystä viimeisteltäessä.

### Asiakirjan valmistelu ja hyväksyminen

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Hannu Raasakka ja ratkaissut ylitarkastaja Juha Katajisto.

### Vastine Rovaniemen kaupunki:

*Merkitään tiedoksi ja huomioiduksi.*

### Vastine Rovaniemen kaupunki:

***Rakennusjärjestysehdotusta on täydennetty saadun lausunnon pohjalta seuraavasti:***

#### ***4 § Rakentamishankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot***

- Korvattu otsikoinnin sana rakennushankkeen sanalla rakentamishankkeen*

*Lisätty kappale*

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

### **20.2 § Etäisyysvaatimukset**

Täydennetty kappaletta sisältämään myös luonnontilaiset lähteet

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

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

Korjattu kappaletta lausunnon antajaksi Elinvoimakeskus

- 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.

## **Rakentamisen luvanvaraisuus**

LVV huomauttaa lausunnossaan, että RakL 42.1 §:n kohdassa 5) ei ole määrätty tuulivoimalan lapojen korkeudesta.

- Kyseessä on RakL 42 § tulkintaa avattuna HE 139/2022 säännöskohtaisesta perusteluosiosta jossa tämä asia on esitetty.

## **26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet**

Täydennetty kappaletta kohtaan 26.4 lisäämällä maininta rakentamisluvan tarpeellisuudesta.

## **27 § Rakentaminen pohjavesialueilla**

Täydennetty kappaletta kohtaan 27.1 lisäämällä kappaleeseen.

- Pohjavesialueilla kaikkea toimintaa rajoittavat voimassa olevat vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (nyk. ympäristönsuojelulaki 17 §)

## **28 § Haitalliset yhdisteet**

Täydennetty kappaletta lisäämällä osio happamilta sulfaattimaa-alueista sekä pilaantuneista maaperistä.

## **36 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen**

Lisätty kappale kohtaan 36.1

- Piha-alueen Istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja.

41 § Jätehuolto ja varastointitilat

Täydennetty kappaletta lisäämällä viittaus jäteasetukseen

## 1.7 Lapin pelastuslaitos (1.4.2026)



Lapin pelastuslaitos

PÖYTÄKIRJA  
Erityiskohteet  
Lausunto

sivu 1 / 1

	01.04.2026	Pöytäkirjanro	89 692
<b>Vastaanottaja</b>	<b>Kohde</b>		
Rovaniemen kaupunki, ympäristölautakunta	Rovaniemen kaupunki Rakennusjärjestysluonnos		
PL 8216 96101 ROVANIEMI	ROIDno-2024-88, LAPHA/4688/07.01.06/2026		

### Kohteen tiedot

Toiminnan harjoittaja Rovaniemen kaupunki, ympäristölautakunta

### Lausunto

1) Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitettyyn Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestysluonnokseen.

**RINTALA JUHA**  
**912789818**

Digitaalinen allekirjoittaja: RINTALA  
JUHA 912789818  
Päiväys: 2026.04.01 12:51:36 +03'00'

Paloinsinööri  
Juha Rintala

### Jakelu

Rovaniemen kaupunki, ympäristölautakunta  
Pelastuslaitos, arkisto

**Vastine Rovaniemen kaupunki:**

*Merkitään tiedoksi ja huomioiduksi.*

## 1.8 Ylitornion kunta (30.3.2026)



Pöytäkirjanote

Kunnanhallitus

30.03.2026

1

Y/60/00.04.01.00/2026

§ 69 Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestys, lausuntopyyntö

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta pyytää lausuntoa oheisesta rakennusjärjestysluonnoksesta.

Lausunto pyydetään antamaan 7.4.2026 mennessä

Esitys Kunnanhallitus kiittää mahdollisuudesta lausua Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta ja toteaa ettei Ylitornion kunnalla ole asiaan lausuttavaa.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin.

Oheismateriaali Päätösote ja rakennusjärjestysluonnos

Jakelu Rovaniemen kaupunki

**Vastine Rovaniemen kaupunki:**

*Merkitään tiedoksi ja huomioiduksi.*

## 1.9 Tervolan kunta (30.3.2026)



TERVOLA

30.3.2026

1(1)

Rovaniemen kaupunki  
kirjaamo@rovaniemi.fi

Lausuntopyyntönnö 3.3.2026 ROIDno-2024-88

### Lausunto Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta

Tervolan kunnanhallitus on kokouksessaan 30.3.2026 käsitellyt lausuntopyyntöänne. Tervolan kunta toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestysluonnoksessa on huomioitu kattavasti vuoden 2025 alusta voimaan tulleen rakentamislain aiheuttamat muutokset.

Rakennusjärjestys täydentää rakentamislakia sekä ohjaa rakennushankkeeseen ryhtyvää ja siten sujuvoittaa lupakäsittelyä.

Tervolan kunnalla ei ole huomautettavaa rakennusjärjestysluonnoksesta.

**Tervolan kunta**

  
Mika Simoska  
kunnanjohtaja

  
Sari Tervaniemi  
hallintojohtaja

**Vastine Rovaniemen kaupunki:**

*Merkitään tiedoksi ja huomioiduksi.*

## 1.10 Pelkosenniemen kunta (31.3.2026)



PELKOSENNIEMEN KUNTA

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Rakennuslautakunta

§ 14

31.03.2026

### Lausunnonpyyntö Rovaniemen kaupungin uudesta rakennusjärjestysluonnoksesta.

Rakltk 31.03.2026 § 14  
45/10.03.00/2026

Päätösesitys	Rakennustarkastaja esittää: Rakennusjärjestys ehdotus on tehty Kuntaliiton ohjeistuksen mukaisesti. Rovaniemen rakennusjärjestysluonnoksesta ei ole lausuttavaa, joka vaikuttaisi Pelkosenniemen kuntaan.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.
Käsittely	
Perustelut	<p>Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta pyytää lausuntoanne oheisesta rakennusjärjestysluonnoksesta. Lausunto pyydetään antamaan <b>7.4.2026</b> mennessä kirjallisesti osoitteeseen: Rovaniemen kaupungin kirjaamo PL 8216, 96101 Rovaniemi kirjaamo@rovaniemi.fi Lausunnonssa tulee olla viite diaarinumeroon ROIDno-2024-88</p> <p>Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaantulleen rakentamislain mukaiseksi. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §). Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.6.2007 voimaan tulleet rakennusjärjestys.</p> <p>Rakennusjärjestyksen tavoitteena on laatia selkeä ja helppolukuinen, helposti ymmärrettävä ja paikalliset olosuhteet huomioon ottava rakennusjärjestys. Määräyksillä tuetaan ympäristön laadun ja paikallisten arvojen huomioon ottamista sekä kaupungin maankäytön strategian toteuttamista. Rakennusjärjestys ehdotus on tehty Kuntaliiton ohjeistuksen mukaisesti.</p>
Valmistelija	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio, puh. 0401980998
Esittelijä	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio
Tiedoksi	Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta

### Vastine Rovaniemen kaupunki:

*Merkitään tiedoksi ja huomioiduksi.*

## 1.11 Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys (7.4.2026)

Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry

7.4.2026



Rovaniemen kaupunki  
[kirjaamo@rovaniemi.fi](mailto:kirjaamo@rovaniemi.fi)

### MIELIPIDE RAKENNUSJÄRJESTYSLUONNOKSESTA (ROIDno-2024-88)

Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry toteaa Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta seuraavaa.

Luonnoksen mukaan rakennusjärjestyksellä

- "annetaan paikallista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Rovaniemen kaupungissa.
- 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 ja taloudellisesti kestäväille alueiden kehitykselle.

Yhdistyksen mukaan rakennusjärjestyksessä tulee paikallisuuden osoittamiseksi selvemmin tunnistaa sodalta säästyneet ja jälleenrakennuskauden kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat alueet, jotka tulisi nimetä jo rakennusjärjestyksessä. Näillä alueilla rakentamista tulisi ohjata säilyttämään ja vaalimaan alueiden arvoa.

Rakennusjärjestyksen tavoitteena tulee asukasyhdistyksen mukaan olla myös ekologisesti kestävä alueiden kehitys. Rakennuskohteen tulee huomioida luonto- ja maisema-arvot sekä historialliset arvot alueellisena kokonaisuutena. Tämän vuoksi yhdistys esittää, että luonnoksen 1 §:n toisen kappaleen viimeinen lause korjataan muotoon "Määräykset antavat edellytykset hyvälle **sekä ekologisesti** ja taloudellisesti kestäväille alueiden kehitykselle." Ekologisesti kestävästä rakentamisesta on korjausrakentaminen, ei purkaminen.

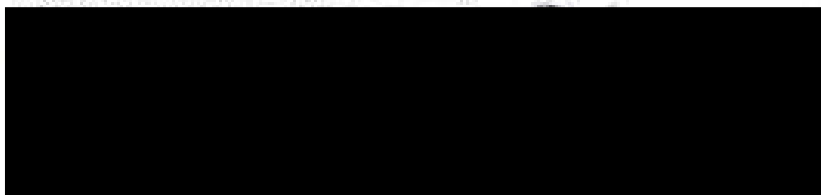
Uudisrakentamisessa tulee huolehtia, ettei puustoa ja kasvillisuutta rakentamisen yhteydessä tarpeettomasti hävitetä. Rakennusjärjestyksen tulee esitettyä selkeämmin edistää keskikaupungin parempaa latvuspeittävyttä. Latvuspeittävyydelle ja viheralueille tulee rakennusjärjestyksessä jo määritellä numeerisesti ilmaistu tavoite, jonka toteutumista seurataan. Esimerkiksi 3-30-300 periaate sopii tähän yhteyteen.

Keskikaupungin osalta rakennusjärjestyksen tavoitteena tulee olla liikenteen painottuminen kävelyyn ja pyöräilyyn. Uudisrakentaminen jo valmiille asuinalueelle loisi mukanaan tarpeettoman liikenne- ja paikoitusongelman, tämäkin puhuu tiivistämisestä vastaan, kaupungin on mahdollista ja edullista laajentua etelän suuntaan (Lampela, Alakorkalo, Muurola).

Rovaniemen asukasyhdistykset toteuttivat syksyllä 2025 jäsenistölleen kyselyn asumisviihtyvyydestä. Kyselyyn vastanneiden suurin huoli tiittyi keskustan lähiluonnon turvaamiseen sekä liian tiiviiseen rakentamiseen. Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry pitää tärkeänä, ettei tiivistämisen periaatetta sovelleta kriittittä kaupungissamme, jossa ongelmana ei varsinaisesti ole toteuttamaan puute. Samoin tulisi jo hyvissä ajoin nähdä jopa lisääntyvä tarve viheralueille erityisesti siinä tapauksessa, että keskikaupungin asukasmäärä kasvaa. On tärkeää, että kaupungissa jäljellä olevat viheralueet, puistot, Kemi- ja Ounasjoen rannat säilyvät rakentamattomina ja asukkaiden yhteisinä virkistysalueina ja kaupunkiluontona.

Edellä mainittu 3-30-300 -periaate on tutkimukseen perustuva ohjeistus, jonka tavoitteena on kehittää vihreämpiä, terveellisempiä ja kestävämpiä kaupunkeja, kyliä ja naapurustoja. Ohjeistus pyrkii takaamaan kaupunkien asukkaille tasavertaisen yhteyden puihin ja pääsyn viheralueille sekä niiden tuomiin hyötyihin asettamalla minimivaatimukset ympäristön puiden ja viheralueiden määrälle. 3-30-300 periaatteen mukaan jokaisen tulisi nähdä kodistaan, koulustaan tai työpaikaltaan vähintään kolme isompaa puuta. Periaate suosittaa, että kunkin asuinalueen latvuspeittävyys olisi vähintään 30 prosenttia. Viheralueiden läheisyys on myös yhdistetty moniin positiivisiin terveysvaikutuksiin. Periaatteen mukaan jokaisella tulisi olla pääsy korkealaatuisille viheralueille alle 300 metrin päässä kodista. Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry esittää 3-30-300 -periaatteen kirjaamista Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestyksen tavoitteeksi.

Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry



**Vastine Rovaniemen kaupunki:**

*Merkitään tiedoksi ja huomioiduksi.*

*Mielipiteessä esitetyt asiat otetaan huomioon ennemminkin kaupunkisuunnittelussa maapoliittisessa ohjelmassa sekä kaavoituksessa kuin rakennusjärjestyksessä.*

## 1.12 Rovaniemen seudun Omakotiyhdistys ry (7.4.2026)



7.4.2026

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnalle

Mielipide rakennusjärjestyksen luonnoksesta

Viite: ROI Dno-2024-88

Rovaniemen Seudun Omakotiyhdistys ry lausuu seuraavat havainnot Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestys luonnoksesta.

**Luonnokseen sisällytettävistä asioista, joihin olisi hyvä saada vastaus:**

- Kuvaus rakentamisluvan hakemisen sähköisestä toiminnallisuudesta (toimimattomuudesta), sisältäen käytettävien tiedostojen muodot ja erityisvaatimukset.
- Käytöstä poistettujen rakennusten (kiinteistöjen) käsittely esim. jätehuollon suunniteltujen keskitysten ja tiestön ja katujen ylläpito- ja kunnostus vaatimusten näkökulmasta: Rakennusjärjestykseen voisi luoda järjestelmän, jonka kautta käyttämättömät ja asuinkelvottomat mutta pystyssä olevat rakennukset voitaisiin ilmoittaa ja rekisteröidä esim. varastokäytössä oleviksi. Tällöin ko. kiinteistöille ei tulisi jätehuolto velvoitetta ja telden kunnossapito velvoitteita.
- Rakennusjärjestyksen tulisi estää tupla rekisterit. esim. samassa pihapiirissä rakennettu saunarakennus, joka on tilajärjestelyiden vuoksi vaadittu nimettäväksi loma-asunnoksi ei saa aiheuttaa erillistä jätemaksuvelvollisuutta.

**Esitettyyn luonnokseen seuraavat havainnot:**

- 8.1 Käsitteleekö savusauna, joka sijaitsee yleensä Rovaniemen kaupungin alueella vai sen sisällä kaava-alueella vai sen ulkopuolella olevalla haja-asutusalueella?
- 8.3 Eikö sama 10 m sääntö pidä koskea myös tiesaneerauksia, jolloin niitä ei saa suunnitella lähemmäksi olemassa olevia rakennuksia.
- 9.1 Rovaniemen kaupunki vastaa, että sen hallinnolliset verkostot toimivat AINA annetun liittymis- tai padotuskorkeuksien alapuolella olevissa osissa.
- 13.8 Osoltenumeroinnin valaistusvaatimus kaava-alueella, riittääkö katuvalaistuksesta heijastava numerokilpi tai erillisillä kohdevaloilla valaistu kilpi, Lisättävä toimintaohje häiritsevän katuvalaistuksen kuntoon saattamisesta.
- 17.2 Onko haja-asutusalueella / rantakaavan ulkopuolisella alueella rajoitusta montako rakennuspaikkaa saa olla rantakilometriä kohden.
- 18.4 Koskeeko myös rinteetontteja, joissa sokkeli kerroksen tiloja voitaisiin käyttää myös huonejärjestelyiden osana ja näin vaikuttaisi kerrosmäärään.
- 19.8 Koskeeko myös matkailua palvelevia rakentamista tai pitäisikö sisällyttää omiana kohtana.
- 22.2 Epäselvä kohta voiko avata.

24.?? Tuulivoima omaksi kohdaksi, pienvoimalat.  
24.4 Pienet alle 12 levyä sisältävät, geostaattiset- tai sähköverkon ulkopuolella olevat järjestelmät voivat olla lähempänä.  
24.6 Missä muussa kunnallisessa määräyksessä käsitellään jätevesien johtamista, nimettävä tässä tai viittaus poistettava.  
31 § (36§) Määräyksiä tai ohjeita mm pientalotonttien kivikaivoille ja imeytyskentille sade- ja kulvatusvesien ensisijaiseksi imeyttämiseksi syntysijoillaan.  
38 § Kaupunki ei saa muuttaa katujen korkeus asemia mielivaltaisesti saneerausten yhteydessä. Korkeusasema muutokset ei saa vaarantaa rakennetun ympäristön aikaisempaa kulvatusjärjestelmää.  
40 § Lasketaanko autopaikkavaatimus rakennusoikeudesta vai toteutetusta rakennusneliömäärästä.  
41 § Jätehuollon vaatimat rakennukset.  
43 § Huleverkoston putkistoa ei saa tehdä 1/100a tulvakorkeuden alapuolelle tai Rovaniemen kaupungin on taattava pumppujärjestelmällä putkiston toiminta kaikissa tilanteissa.  
Pientaloalueet on vapautettava velvoitteista. Esim kaava-alueet, joilla rakennusoikeus  $\leq 30$  tai alle on vapautettu hulevesiliittymisestä, mikäli kulvatus- ja sadevedet imeytetään omalle tonttialueelle.  
44 § Lisättävä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen tai hallittu hylkääminen ilman purkuvuorotetta.  
Lopuksi esitämme toivomuksen, että voisimme tulla kuulluksi kuulemisen pohjalta rakennusjärjestykseen tehdyistä muutoksista ja mahdollisista lisäyksistä.



## **Vastine Rovaniemen kaupunki:**

*Merkitään tiedoksi ja huomioiduksi.*

*Rakennusjärjestysehdotusta on täydennetty saatujen mielipiteiden ja lausuntojen johdosta. Rakennusjärjestyksellä ei voi ohjata rakentamislain sääntelyn ulkopuolella olevia asioita ja yksityiskohtia kuten mm. Katukorkeudet, tiesaneeraukset, verkoston toimivuudet jne.*

*Rantarakentamisen osalta rakennuspaikat alueella, joilla ei ole rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista kaavaa ratkaistaan tapauskohtaisesti poikkeamismenettelyllä.*

*Autopaikkojen mitoitus lasketaan rakennuspaikan toteutuvasta kerrosalamäärästä.*

*Kaupungilla on valmisteilla erilliset hulevesimääräykset, joihin tässä rakennusjärjetyksessä viitataan.*

*Ranta alueet pyritään pitämään rakentamista vapaana vyöhykkeenä maisemallisista syistä, täten aurinkokennorakennelmat pyritään myös sijoittamaan etäämmäs rannasta.*

## 1.13 Kuntalainen (7.4.2024)

**Aihe:** RoiDNo-2024-88 Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestys

Ohessa muutamia yleisiä havaintoja mahdollisesti luonnoksen täydentämiseksi ja työn tukemiseksi.

**Kohtaan 18§ tai 22§**

Tilanteessa, jossa loma-asunto halutaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen tulee täyttää rakentamislain luvussa 4 rakentamiselle asetetut tekniset vaatimukset, sekä sijoittamiselle asetetut vaatimukset rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n mukaisesti. Käyttötarkoituksen muutoksen vaatiessa poikkeamisluvan, tulee rakentamisen täyttää lisäksi rakentamislain 57 §:n edellytykset poikkeamislualle. Lisäksi rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat vaatimukset, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole toisin määrätty:

- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla rakennusjärjestyksen määräyksen mukainen
- rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille ajettavan tien varrella
- rakennuspaikan tulee tukeutua yhdyskuntataloudellisesti edulliseen sijaintiin, taajamaan tai kyläalueeseen ja sen läheisyydessä tulee sijaita ennestään pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja. Yhtenäiset loma-asuntoalueet säilytetään vapaa-ajankäytössä.
- ranta-alueella sijaitsevilla rakennuspaikoilla kaikkien rakennuksien etäisyyksien rantaviivasta sekä pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset
- kiinteistön sijoituessa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, tulee rakennukset liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Toiminta-alueen ulkopuolella rakennuspaikalle tulee olla saatavissa terveydensuojelulainsäädännössä talousvedelle asetetut laatuvaatimukset täyttävää vettä ja jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulain vaatimuksia sekä Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

### Lisätietoja

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi ilman siihen oikeuttavaa kaavaa edellyttää aina poikkeamispäätöksen (AKL 72 §, RakL 57 §). Myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupaa, jonka valmistelussa varmistetaan, että rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n edellytykset täyttyvät.

### Viittaus

AKL 72 §, RakL 45 §, 46 §, 57 §

Kohtaan 24§

## Kohtaan 24§

Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta. Myös alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee pyytää Pääesikunnan lausunto, mikäli kiinteistö rajoittuu Puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen.

Aurinkokeräimet ja niiden asennukset esim kattojen harjoille tai naapurille näkymättömille sivustoille.

### Kohtaan 29§

Lentomelualueet , joilla seuraavat erityisvaatimukset... esim rakenteiden ylimääräinen ääneneristävyys. Rakentaminen ei saa rajoittaa lentotoimintaa!

Kohtaan 43 § Kiinteistön hulevesien hallinta ja johtaminen Kiinteistölle on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusjärjestelmä, josta vedet on imeytettävä omalle kiinteistölle, jos maaperäolosuhteet sen sallivat eikä laista muuta johdu. Kiinteistöllä on viivytettävä hulevesiä vähintään 1,1 kuutiometriä sataa (100) vettä läpäisemätöntä pintancliometriä kohden. Järjestelmässä on oltava hallittu ylivuoto ja sen on tyhjennytävä 12 tunnin kuluessa sateen päättymisestä. Kiinteistön hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Kiinteistöltä ei saa johtaa hulevesiä tontin rajan yli naapurin puolelle. Hulevesien johtamista naapurin puolelle tulee estää esimerkiksi painanteilla, joiden kunnossapidosta vastaa kiinteistön omistaja tai haltija. Hulevesiä ei saa myöskään johtaa katu- tai muulle yleiselle alueelle, ellei siitä ole toisin kaupungin kanssa sovittu. Hulevesien pois johtamisesta ei saa aiheuttaa haittaa kadun käyttäjille tai kadun rakenteille, eikä vetyimis- tai muuta haittaa luonto arvoille. Mikäli hulevedet johdetaan Rovaniemen kaupungin hulevesien hallintajärjestelmän, kuten esimerkiksi hulevesiviemäriin tai avo-ojaan, on siihen saatava järjestelmän haltijan (NEVEN) suostumus. Ne avo-ojat, joihin johdetaan vettä yleiseltä alueelta tai useammalta kiinteistöltä, on säilytettävä avoimena, eikä niitä saa putkittaa. Mikäli uoma on kiinteistön toimesta putkitettu, kuuluu sen kunnossa- ja puhtaanapito kiinteistön omistajalle tai haltijalle. Kiinteistön hulevesijärjestelmän mitoituksen ylittäviä sateita varten kiinteistön tulvareitit on suunniteltava siten, että tulvavedet johdetaan hallitusti kadulle, muulle yleiselle alueelle tai kiinteistöjen sopimalle tulvareitille. Mikäli piha-alueita pinnoitetaan vettä läpäisemättömillä materiaaleilla, on pinnoitukselle kertyviä hulevesiä imeytettävä ja/tai viivytettävä kiinteistöllä siten, että hulevesien hallinta tontilla ei heikkene. Tontin hulevesien hallinnassa tulee suosia lähtökohtaisesti luontopohjaisia ratkaisuja. Luonnonmukaisella hulevesien hallinnalla tarkoitetaan sitä, että hulevedet voivat imeytyä viherpeitteisten ja vettä läpäisevien pintojen kautta kasvillisuuden käyttöön ja suodattua pohjavedeksi tai päätyä lopulta luontaisia reittejä alapuolisiin vesistöihin. Luontopohjaisilla ratkaisuilla saavutetaan monia hyötyjä. Ne vähentävät tulvia, parantavat hulevesien laatua, turvaavat pohjaveden määrää, lisäävät luonnon monimuotoisuutta, parantavat ilman laatua ja luovat kuumina aikoina viileämpää pienilmastoa. Ne myös parantavat virkistyskäyttämömahdollisuuksia sekä luontoympäristöjen saavutettavuutta. Hulevedet eivät saa aiheuttaa Ounasjoen ja Kemijoen veden samentumista missään olosuhteessa. Omakotialueilla joilla rakennustehokkuus on e30 tai pienempi kuin e30 on hulevedet ensisijaisesti hoidettava muodostumisalueella (kiinteistöllä).

### Kohta 44§

Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa maaperästä säiliön käytöstä luopumisen yhteydessä.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksissa myöntää poikkeuksen säiliön poistamis määräyksestä, mikäli säiliön poistaminen on teknisesti vaikeaa tai siitä voi aiheutua vahinkoa muulle omaisuudelle. Tällöin on kuitenkin otettava huomioon säiliön romahtamisvaara.

Säiliön käytöstä poistamisesta tehdään ilmoitus xxviranomaiselle. Käytöstä poistettu säiliö on puhdistettava hyväksyttävällä urakoitsijalla ja täyttöputki sekä ilmaputki on tulpattava.

Mikäli säiliön poistaminen ei ole mahdollista, se on puhdistettava ja tarvittaessa täytettävä esimerkiksi hiekalla ja täyttöputki tulpattava.

Mikäli rakennuspaikan ja ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on se tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamista.

Pilaantuneesta maa-alueesta on ilmoitettava Rovaniemen kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ja alueen kunnostamisesta on tehtävä ilmoitus Lapin ELY-keskukselle.

Jos pilaantuminen havaitaan yllättäen rakennustöiden yhteydessä, on siitä ilmoitettava välittömästi ympäristönsuojeluviranomaiselle ja ELY-keskukselle.

Määrittelemättömiä havaintoja sen suhteen mihin kohtaan ne voisi liittyä:

- Radon ohjeistus ehkä karttakuva liitteisiin Rovaniemen kaupungin alueella sijaitsevoista ruhje alueista
- Purkulupamenettely ei rakentamislupaa edellyttäneille rakennuksille ml miten poistetaan veroluettelosta
- Ylikulkusillat vast portti rakenteet, jotka eivät sisälly 10§ (turistirysät)
- Kompostointiohjeistus ehkä 41§, jossa määritellään sallitut rakenteet, jotta haittaeläinten esiintyminen kyetään estämään
- Rakennusten elinkaari ja sen vaikutukset rakennusjärjestykseen
- Hulevesien viivyttäminen ja katu vast alueelta kertyvät haitta-aineet ja eroosio vert metsäojitusten saostusvaatimukset
- Rakentamisen yleisesti sallittu työskentelyaika esim melua aiheuttavat työt arkisin klo 06.00 – 20.00 välillä vki 10.00 – 18.00.
- Verottajalle, jätehuollolle vast annettavat rakennustiedot ja niiden oikeellisuudesta vastaaminen
- Rakentamislupaa vaatimattomien rakennusten rekisteröinti/ ilmoittaminen
- Rovajärven alueen erityisvaatimukset
- Matkailua palvelevien rakenteiden erityispiirteet
- Häiritsevän valaistuksen rajoittamisvaatimukset

## Vastine Rovaniemen kaupunki:

*Merkitään tiedoksi ja huomioiduksi.*

*Lisäksi todetaan, että kaupungilla on valmisteilla erilliset hulevesimääräykset, joihin tässä rakennusjärjestyksessä viitataan.*

## 1.14 Kuntalainen (8.4.2024)

ROVANIEMEN KAUPUNKI  
KIRJAAMO  
PL 8216  
96101 ROVANIEMI

DN:o 2024-88

### MIELIPIIDE RAKENNUSJÄRJESTYSLUONNOKSESTA

#### YLEISTÄ

Rakennusjärjestyksen tavoitteena on täydentää lainsäädäntöä sekä kaavoja. Rakennusjärjestykseen on otettu otteita rakentamislaista selventämään lainsäätäjän tarkoitusta.

**Lisäys** rakennusjärjestyksen alkuun esteettömyyden huomioimisesta:  
"Rakennusjärjestyksessä otetaan huomioon rakennusten ja rakennetun ympäristön esteettömyys."

**Kohtaan 2 § rakennusvalvontaviranomainen** lisäys, miten tällä hetkellä päätösvaltaa on siirretty.

**Kohdassa 3 §** käytetään sanoja rakennustapaohje ja rakentamistapaohje kuvaamaan samaa asiaa. Olisi parempi, että käytettäisiin vain jompaa kumpaa em sanoista.

**Kohdassa 5 §** määritelmät ovat paikallaan, mutta listaan voisi lisätä

- **yleisen alueen** -määritelmän. Tätä käsitettä käytetään rakennusjärjestyksen tekstissä useammassakin paikassa ja
- **vapaa-alueen määritelmän** (s. 14).

**Kohdassa 6 §** Lupajärjestelmä on luettelo erilaisista luvista ja viittaus rakentamislain pykälään. Tähän voisi **lisätä**, milloin omalle kiinteistölle saa rakentaa ilman lupaa alle 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennuksen. Tästä on ristiriitaisia käsityksiä, joten tarkennus rakennusjärjestykseen tältä osin olisi paikallaan.

**Kohdan 8.1 §** otsikon "Yleiset määräykset" alla olevat tiedot koskevat sekä asema-, yleiskaava ja kaavattomia alueita. Kohdassa "Palovaarallinen ..." mainitaan etäisyyksiä savusaunasta naapurin rajaan (15 m) ja naapurin rakennusta (20 m). Nämä etäisyydet ovat melko mahdottomia asemakaava-alueella, joten savusaunaa tai vastaavaa pihasaunaa ei pystyisi rakentamaan omalle tontille, vai pystyykö? Jos asemakaava-alueella se on mahdollista, tähän kohtaan sen voisi mainita.

**Kohdassa 11 §** on määritelty tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittamisestä. Otsikon teksti tontin sisäinen rakennusalueen raja on tuntematon asia. Voisiko tätä selostaa enemmän ?

Toinen kappale (alkaa "Kuistin tulee sijaita ...") on hyvä kirjoittaa uudestaan, jotta asian ymmärtää.

Kolmannessa kappaleessa määritellään, ettei ylityksistä saa aiheutua **huomattavaa** haittaa ympäristölle tai naapureille. Määritelmässä (s. 9) ei ole kerrottu haitta-asteikosta, joten käsite huomattava haitta on epämääräinen.

Kyseessä on rakennusalueen rajan ylittamisestä. Naapurit ovat luottaneet, että rakentamishanke etenee kaavan mukaisesti ilman rakennusalueen rajan ylittämistä. Jos ylittäminen on tarpeellinen, siitä ei saa aiheutua haittaa (ei huomattavaa haittaa) ympäristölle tai naapurille.

**Kohta 15 §** käsittelee mainos- ja teknisiä laitteita. Toisessa kappaleessa kerrotaan, että siirrettäviä mainoslaitteita saa sijoittaa jalankulkuun varatulle alueelle, kun vapaan kulkutien leveydeksi jää vähintään 1 metri.

Rakennusjärjestyksessä on mahdollista ottaa kantaa **esteettömyyteen** ja sen käytännön toteuttamiseen. Jalankulkuväylille sijoitetut erilaiset mainoskyltit ja muut vastaavat irralliset laitteet ovat haitaksi mm näkövammaisille ja liikuntavammaisille. NykYTEKNIKAN AIKAKAUDELLA SIIRRETTÄVÄT MAINOSKYLIT EIVÄT ENÄÄ OLE TARPEELLISIA, VAAN NE VOITAIISIIN KIELTÄÄ KOKONAAN YLEISILTÄ ALUEILTA. Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä, että **siirrettäviä mainoslaitteita tai vastaavia ei saa sijoittaa yleisille alueille** (koskee muitakin yleisiä alueita kuin jalankululle varattuja alueita).

**Kohdan 17 §** Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset viimeisen kappaleen merkitys ei aukene. Kappale alkaa "Rakentamisluvasta vapautettu ...". Kappaleen lauseen voisi kirjoittaa uudestaan ymmärrettävään muotoon.

#### LISÄYKSIÄ RAKENNUSJÄRJESTYSLUONNOKSEEN

- Yleistä osiossa on viittaus rakentamislakiin, samoin kuin Määritelmiä-osiossa. Muissakin teksteissä olisi hyvä olla viittaus, mihin kohtaan laissa käsiteltävä asia liittyy.
- rakentamisjärjestykseluonnoksesta puuttuu kokonaan **sanktiot** osio.

#### TEKNISIÄ KORJAUKSIA TEKSTIIN

Tekstissä käytetään pinta-alayksikkönä neliometriä, mutta sen kirjoitusasu tekstissä vaihtelee: m2, neliometri ja m<sup>2</sup>. Tekstissä tulisi käyttää vain yhtä samalla tavalla kirjoitettua pinta-alayksikköä, esim. **m<sup>2</sup>**

Tekstissä käytetään rakennusoikeuden yksikkönä kerrosneliometriä, mutta sen

kirjoitusasu tekstissä vaihtelee: kem2, k-m2, k-m<sup>2</sup>, kerrosala m2, kerrosala m<sup>2</sup>. Tekstissä tulisi käyttää vain yhtä samalla tavalla kirjoitettua rakennusoikeuden määrittävää yksikköä, esim. **k-m<sup>2</sup>**

Tekstissä käytetään tilavuuden yksikkönä kuutiometriä, mutta sen kirjoitusasu tekstissä on kuutiometri. Tämänkin voisi muuttaa vastaamaan edellä valitun mittayksikön versiota, esim. **m<sup>3</sup>**

Tekstissä on lukuisia kirjoitus- ja pilkkuvirheitä, jotka on syytä korjata ennen kuin lopullinen versio laitetaan eteenpäin hyväksyntään. Muutamia esimerkkejä:

- s. 8: Laatikon sisällä oleva teksti: "Rakentamislaki 2 § Määritelmä; pitäisi olla ... Määritelmiä (monikko).
- kohdasta 4 puuttuu verbi eli lause voisi olla: "rakennuskohteella **tarkoitetaan** rakennusta ..."
- s. 12: Lause alkaa "Kuistin tulee sijaita ...". Lauseen kirjoittaminen uudestaan.

Runsasta julkisuutta sai lakimuutos, jossa alle 30 m<sup>2</sup>:n rakennuksen saa rakentaa ilman lupaa. Tähän liittyvä ohjeistus olisi hyvä laittaa rakennusjärjestykseen.

**Vastine Rovaniemen kaupunki:**

*Merkitään tiedoksi ja huomioiksi.*

*Palautteet otetaan huomioon rakennusjärjestysluonnosta valmisteltaessa.*

*Kohtaan 2 § rakennusvalvontaviranomainen lisäys, miten tällä hetkellä päätösvaltaa on siirretty.*

- Kaupungin hallintosäännöstä voi käydä tutustumassa rakennusvalvontaviranomaisen päätösvaltaan niiden asioiden osalta, joita ei ole lain kautta suoraan määrätty rakennusvalvontaviranomaiselle.*

*Kohtaa 6 § täydennetty lisäämällä ohjeistusta lupatarpeesta vapautettujen rakennuskohteiden osalle.*