



**Ympäristölautakunta, § 27, 28.02.2024**

**Ympäristölautakunta, § 33, 25.02.2026**

**§ 33**

**Rakennusjärjestyksen uudistaminen, luonnos 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**

Valmistelija / 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 kokoustauon kello 15.50 - 16:10. Puheenjohtaja piti tauon jälkeen nimenhuudon ja totesi, että kaikki ennen taukoa paikalla olleet olivat edelleen paikalla.

### **Tiedoksi**

Kaupunginhallitus





Päätöspöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla 4.3.2026 alkaen.

Otteen oikeaksi todistaa

Rovaniemi  
02.03.2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a final horizontal stroke.

Marika Ylipietä  
hallintosihteeri





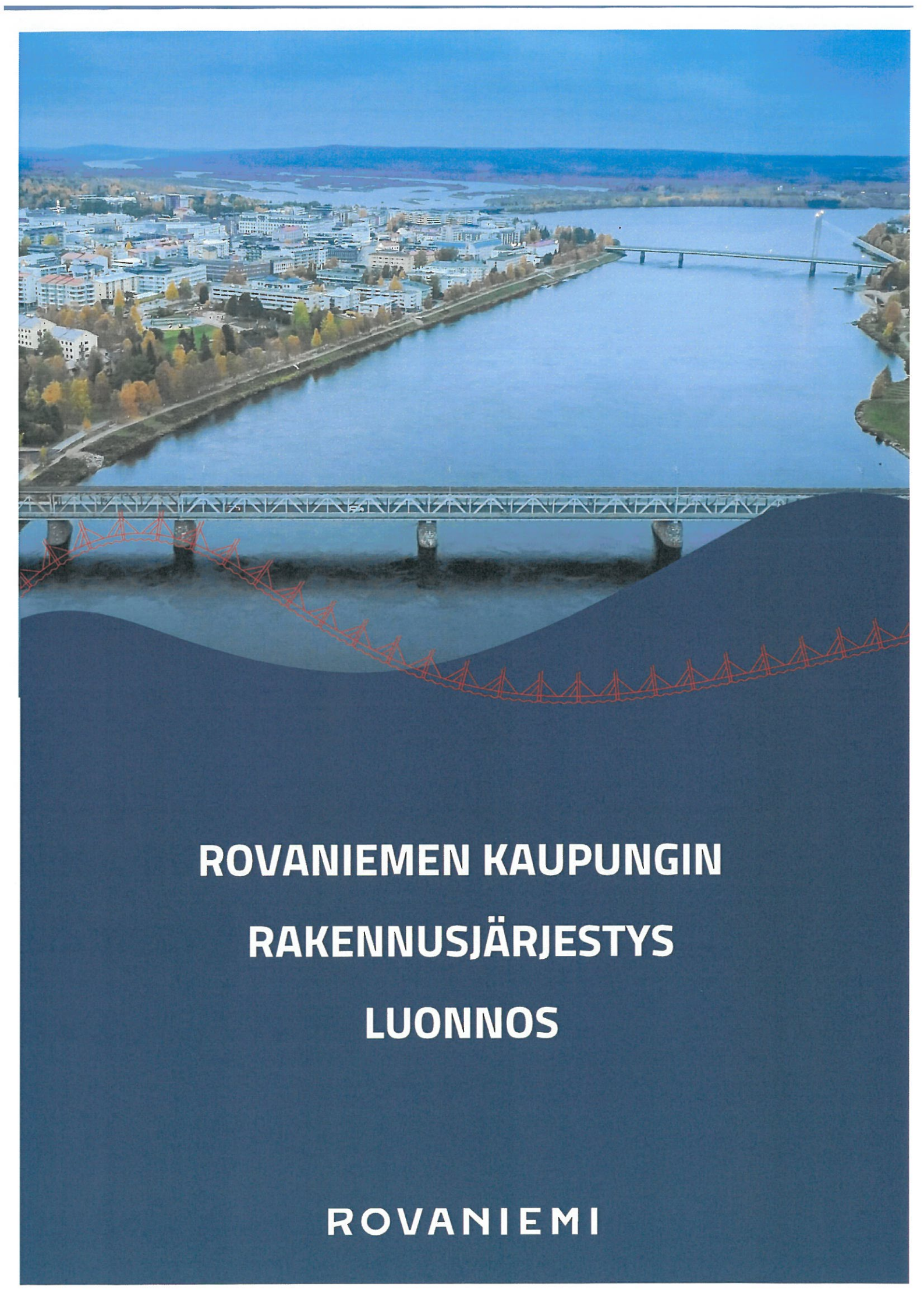
**Muutoksenhakukielto**

§33

**Muutoksenhakukielto**

**MUUTOKSENHAKUKIELTO**

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

An aerial photograph of Rovaniemi, Finland, showing the city built on a narrow peninsula along the Arctic Circle. The Arctic Circle is marked by a red line that curves across the lower half of the image. The city features numerous buildings, a large bridge spanning the Arctic Ocean, and a cable-stayed bridge in the distance. The sky is a deep blue, and the water is a lighter blue.

# **ROVANIEMEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS LUONNOS**

**ROVANIEMI**



## Sisällys

|                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| YLEISTÄ.....                                                                                                         | 7  |
| 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite .....                                                                    | 7  |
| 2 § Rakennusvalvontaviranomainen .....                                                                               | 7  |
| 3 § Rakennustapaohjeet.....                                                                                          | 8  |
| 4 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakolausunnot .....                                                           | 8  |
| 5 § Määritelmiä soveltamisesta .....                                                                                 | 8  |
| 6 § Lupajärjestelmä .....                                                                                            | 9  |
| RAKENNUSKOHTTEEN RAKENTAMINEN .....                                                                                  | 9  |
| 7 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan<br>rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla .....       | 9  |
| 7.1 Yleiset määräykset .....                                                                                         | 9  |
| 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 .....                                                                         | 10 |
| 8.3 Etäisyydet liikennealueista ja teistä .....                                                                      | 10 |
| 9 § Rakennuskohteen korkeusasema .....                                                                               | 11 |
| 9.1. Yleiset määräykset.....                                                                                         | 11 |
| 10 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle.....                                               | 11 |
| 10.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille .....                                                         | 11 |
| 10.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset<br>ylitykset yleisille alueille..... | 12 |
| 11 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen .....                                                          | 12 |
| 12 § Maanalainen rakentaminen.....                                                                                   | 13 |
| 13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä .....                                                          | 13 |
| 14 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus .....                                                               | 13 |
| 15 § Mainos- ja tekniset laitteet .....                                                                              | 13 |



|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN                                                |    |
| ULKOPUOLELLE .....                                                                                   | 14 |
| 16 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen .....                                                      | 14 |
| 17 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset .....                                                  | 14 |
| 17.1 Rakennuspaikka .....                                                                            | 14 |
| 17.2. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset.....                                                  | 15 |
| 18 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus .....                                 | 15 |
| 18.1 Rakennuspaikka.....                                                                             | 15 |
| 18.2 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka .....                                        | 15 |
| 18.3 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla .....                                                      | 15 |
| 18.4 Loma-asumisen rakennuspaikka.....                                                               | 16 |
| 18.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueella.....                                                         | 16 |
| 18.6 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen .....                                                   | 16 |
| 19 § Rakentamisen määrä, maanrakentaminen.....                                                       | 16 |
| 19.1 Rakentamisen määrä .....                                                                        | 16 |
| 19.2 Asuinrakentaminen .....                                                                         | 17 |
| 19.3. Muu rakentaminen maatilalla .....                                                              | 17 |
| 20 § Eläinsuojat ja -tarhat muualla kuin maatilalla .....                                            | 17 |
| 20.1 Rakentamisen määrä .....                                                                        | 17 |
| 20.2 Etäisyysvaatimukset.....                                                                        | 18 |
| RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA.....                                                                     | 18 |
| 21 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille.....                                                | 18 |
| 22 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla..... | 19 |
| 22.1 Yleiset määräykset.....                                                                         | 19 |
| 22.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista .....                                               | 19 |
| 23 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta.....                                                          | 20 |
| RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS.....                                                                     | 21 |
| 24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset .....         | 22 |

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 24.1 Yleismääräys.....                                                                          | 22 |
| 24.2 Aidat ja niiden tukimuurit .....                                                           | 22 |
| 24.3 Tukimuurit .....                                                                           | 23 |
| 24.4 Aurinkosähköjärjestelmät .....                                                             | 23 |
| 24.5 Ilmalämpöpumput.....                                                                       | 23 |
| 24.6 Jätevesijärjestelmät.....                                                                  | 23 |
| 24.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet .....                                                  | 26 |
| 24.8 Laiturit.....                                                                              | 26 |
| 24.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit .....                                                        | 26 |
| 24.12 Liikuteltavat laitteet .....                                                              | 26 |
| 25 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset ..... | 26 |
| 25.1 Yleismääräys.....                                                                          | 26 |
| 25.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen .....                              | 26 |
| 25.3 Savupiiput ja tulisijat .....                                                              | 27 |
| 25.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja (materiaalin) muutokset.....                              | 27 |
| 25.5 Hiihtohissit.....                                                                          | 27 |
| RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA.....                                                               | 28 |
| 26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet .....                                         | 28 |
| 26.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä .....                             | 28 |
| 26.2 Eritysalueen yleiset määräykset .....                                                      | 28 |
| 26.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä .....                                                    | 29 |
| 26.4 Selvitysvaatimukset.....                                                                   | 29 |
| 27 § Rakentaminen pohjavesialueilla .....                                                       | 29 |
| 27.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen.....                                         | 29 |
| 27.2 Selvitysvaatimukset .....                                                                  | 29 |
| 27.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla .....                                     | 30 |
| 28 § Haitalliset yhdisteet.....                                                                 | 30 |
| 29 § Melun ja värinän huomioiminen.....                                                         | 30 |
| 29.1 Yleiset määräykset.....                                                                    | 30 |

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



|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 42 § Rakennuspaikan lumet.....                                                                          | 37 |
| 43 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet.....                                                        | 38 |
| RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN.....                                                                | 38 |
| 44 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen .....                                                          | 38 |
| 44.1. Yleismääräys.....                                                                                 | 38 |
| 44.2 Selvitysvaatimukset .....                                                                          | 38 |
| 44.3 Purkamistyön toteuttaminen .....                                                                   | 39 |
| 44.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen.....                                                         | 39 |
| YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA.....                                                              | 39 |
| 45 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit.....                                           | 39 |
| 45.1 Puistot ja muut virkistysalueet.....                                                               | 39 |
| 45.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit .....                                                    | 39 |
| 46 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet.....                                                        | 40 |
| 46.1 Puistot ja muut virkistysalueet .....                                                              | 40 |
| 46.2 Alueelliset jätteen keräyspisteet .....                                                            | 40 |
| RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT .....                                                                 | 40 |
| 47 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen .....                                                  | 40 |
| 47.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen.....                                                            | 40 |
| 47.2 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen .....                                   | 40 |
| 47.3 Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen<br>ym. sijoittaminen ..... | 41 |
| 47.4 Työmaan siisteys ja jätehuolto .....                                                               | 41 |
| RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO .....                                                             | 41 |
| 48 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen.....                                                  | 41 |
| 49 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla .....                                  | 43 |
| 50 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet.....                                                         | 43 |
| ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET .....                                                                    | 43 |
| 51 § Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen säännöksistä .....                                    | 43 |
| 52 § Rakentamisen määrä .....                                                                           | 43 |
| 53 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo .....                                                             | 44 |

|                |    |
|----------------|----|
| Liitteet ..... | 44 |
|----------------|----|

## 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 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.

### **2 § Rakennusvalvontaviranomainen**

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

Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.

### 3 § Rakennustapaohjeet

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.

### 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 sisäankäynnillä 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 m2 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 pääraKEN- nuksen kanssa yhteiseen pihapiiriin. Sivuasunnosta ei voi muodostaa omaa ra- kennuspaikkaa.

## 6 § Lupajärjestelmä

Rakentamislaisissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus ja edellytykset:

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

## RAKENNUSKOHTEN 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 rakennusosalalle. 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.

## 8.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella katoksen tulee sijoittua rakennusosalalle.

Pientaloalueilla rakennusalan rajan ulkopuolelle saa rakentaa asemakaavassa määrättyä rakennusoikeutta ylittämättä kerrosalaltaan enintään 12 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.

## 9 § Rakennuskohteen korkeusasema

### 9.1. Yleiset määräykset

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

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 tarkoitettun rakennuksen 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 varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkoston ja niiden käyttöturvallisuuteen.

## 13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

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

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> vesihuoltoverkkoon liitettävissä oleva rakennuspaikka

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

## 18 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

### 18.1 Rakennuspaikka

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 kem<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 liikenneturvallisten 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 yksiasuntoinen vapaa-ajanasuinrakennus talousrakennuksineen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2

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

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 220 k-m<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 maatilalan tilakeskuksen yhteyteen maatalouden liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia.

### **19.2 Asuinrakentaminen**

Maatilalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntainen 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 yksiasuntainen asuinrakennus talousrakennuksineen. Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on 200 k-m<sup>2</sup>.

### **19.3. Muu rakentaminen maatilalla**

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

Liitännäiselinkeinojen rakennusoikeus 500 k-m<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 vesistöistä 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 rantavyöhykkeellä 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 aaltoiluvarasta 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.

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 Lupa- ja valvontaviraston, Vesienhoito ja valvonta yksikön 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.



## RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

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

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

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

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

*Rakentamislupa* tarvitaan aina, jos:

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

HE 139/2022 mukaan lupaa edellyttää mm.

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

## 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.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu alle 1,2 metriä korkean aidan rakentaminen.

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 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.

#### 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 tarkentava Rovaniemen kaupungin ohje.

#### 24.6 Jätevesijärjestelmät

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.



Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun:

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

### **Jätevesien käsittely ja johtaminen**

Talousjätevedet kiinteistöltä on johdettava ensisijaisesti vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon.

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

### **Jätevesien käsittely viemärilaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella**

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

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

### **Vähäisten jätevesien käsittely**

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

### **Jätevesien käsittely pohjavesialueella**

Pohjaveden muodostumisalueilla jätevesiä ei saa imeyttää maaperään eikä johtaa ojaan.

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

Pohjavedenottamoiden lähisuojavaikykkeelta 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 pesuvedet (ns. kantovesi) voidaan imeyttää edellä esitettyä vähimmäissuojaetäisyyttä lähempänä rantaviivaa, ei kuitenkaan lähempänä kuin mitä ko. rakennus sijaitsee. Tällöin on varmistuttava siitä, etteivät saunarakennuksen pesuvedet pääse puhdistamattomina tai pintavaluntana suoraan vesistöön.

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

#### 24.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

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

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- lautasantennin koon ollessa enintään 2 m<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 värityksen vähäinen muuttaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta

#### **Suojellut rakennukset ja alueet**

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

#### **25.5 Hiihtohissit**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu hissin korvaaminen vastaavalla uudella hissillä.

## RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

### 26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

#### 26.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

1. museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
2. valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
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. 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. Muinaisjäännösalueen maaperään kajoaminen on kiellettyä ilman kajoamislupaa.

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

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, väriyksen 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 sekä pyydettyä 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.

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 tärkeillä 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), on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

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.

### **29 § Melun ja tärinän huomioiminen**

#### **29.1 Yleiset määräykset**

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

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

#### **29.2 Selvitysvaatimukset**

Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

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

## LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

30 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

### 30.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

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

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

### 30.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

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

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

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

### 30.3 Selvitysvaatimus

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

## 31 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

### 31.1 Yleiset määräykset

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

### 31.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita vähintään 1 kpl tontin pinta-alan 200m<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 tasoitus, hulevesien hallinta sekä liikenneyhteydet.

#### 36.2 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys

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

### 37 § Piha-alueen korkeusasema

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

### 38 § Pengerrykset ja tukimuuri

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

Pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle.

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

## 39 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

### 39.1 Ajoneuvoliittymä

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

Asuinrakennukselle 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 katualueella oleva tekniikka ja järjestelmät, kuten katuvalopylväät, sadevesikaivot, rummut sekä jakokaapit.

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 m<sup>2</sup> kohti
- 1 autopaikka liike- ja toimistorakennusten kutakin kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti
- 1 autopaikka teollisuus- ja yleisten rakennusten kutakin kerrosalan 100 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 mopautojen 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.

#### 42 § Rakennuspaikan lumet

Rakennuspaikalta on varattava riittävästi tilaa lumensäilyttämiselle tai lumet on toimitettava asianmukaiseen lumien vastaanottoaikkaan. 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 koskevasta purkamishankkeesta tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.



Purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai purkamista edellyttävässä lupahakemuksessa on esitettävä selvitys syntyvän jätteen määrästä, sen lajittelusta sekä tarvittaessa purkamissuunnitelma. Suunnitelmassa on selvitettävä jätteen hyötykäyttö ja purkutyön turvallinen järjestäminen.

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

#### **44.3 Purkamistyön toteuttaminen**

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

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

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

#### **44.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen**

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

## **YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA**

### **45 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit**

#### **45.1 Puistot ja muut virkistysalueet**

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

#### **45.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit**

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

Julkisen kaupunkitilan laiturien tulee soveltua eri väestöryhmille.

#### 46 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

##### 46.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

##### 46.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

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

#### RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

#### 47 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

##### 47.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

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 jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

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

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

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

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

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

Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäilöt tulee poistaa maaperästä käytöstä poistamisen yhteydessä.

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

#### 49 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

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

#### Asemakaava-alueilla

Asuinrakennuspaikalla on sallittua säilyttää pienehköjä veneitä, asuntoautoja, asuntovaunuja ja muita vastaavia kulkuneuvoja kausiluonteisesti, kun rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet eivät supistu.

#### 50 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

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

### ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

#### 51 § Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen säännöksistä

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

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

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

#### 52 § Rakentamisen määrä

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

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

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

AP, AR ja 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

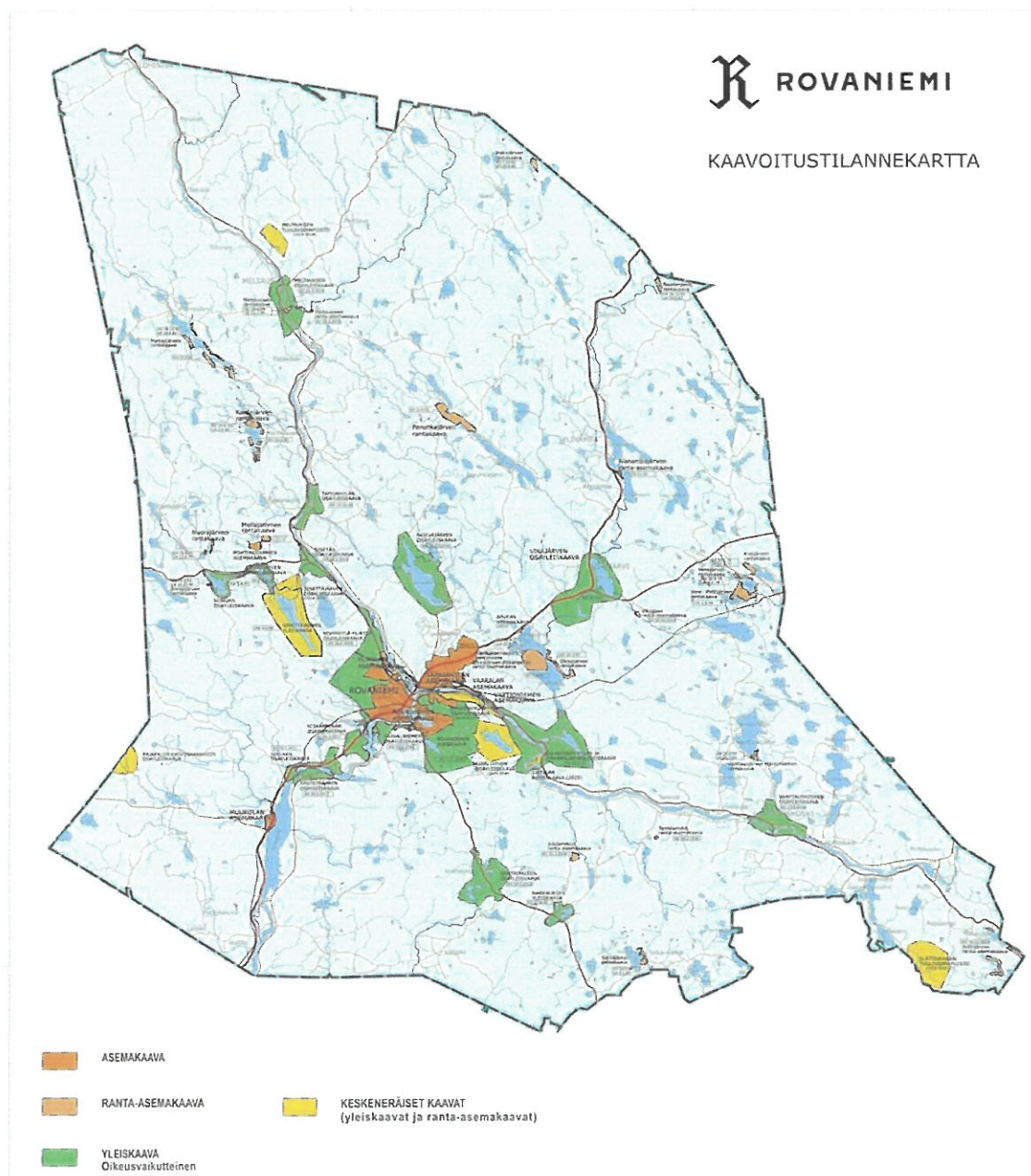
Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Rovaniemen kaupunginvaltuuston 16.4.2007 35§ hyväksymä ja 1.6.2007 voimaan tullut rakennusjärjestys.

### 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 25.2.2026

## 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 tulokinnan kirjaaminen rakennusjärjestykseen lisäisi 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, aallonmurtaajan tai aidan rakentaminen, ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen, aurinkopaneelin sijoittaminen tai jätevesijärjestelmän rakentaminen rakentamislupaa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty 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 lupamenetelystä rakentamislainsäädännön 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 rakentamislupamenetelmästä 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 mielipiteenstä rakennusjärjestysluonnoksesta.

### 6.3. Ehdotus rakennusjärjestykseksi

Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi käsitellään ympäristölautakunnassa, joka esittää kaupunginhallituksen päätettäväksi sen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto elinkeino-,



liikenne- ja ympäristökeskukselta, 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

Rovaniemen kaupunki

Tekniset palvelut / rakennusvalvonta, PL 1008, 96101 Rovaniemi | +358 16 3221 | rakennusvalvonta@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](mailto: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.