

RAUMAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt xx.xx..200x

Voimaantulopäivä x.x..200x

I LUKU

YLEISTÄ

1 §

Tavoite

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

- suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen edistämiseksi,
- kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioimiseksi sekä
- hyvän, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön toteutumiseksi ja säilyttämiseksi Rauman kaupungissa.

2 §

Tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslain tai -asetuksen sekä muiden maankäyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Rauman kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin määrätty.

3 §

Rakentamistapaohjeet

Ympäristölautakunta voi tarvittaessa antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita rakentamisen ohjaamiseksi. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

4 §

Rakennusvalvontaviranomainen

Rauman kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii ympäristöviraston rakennusvalvontayksikkö.

II LUKU

LUPAJÄRJESTELMÄT

5 §

Talusrakennuksen luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Lupamenettelyn asemesta maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, enintään 60 m²:n suuruisen tulisijattoman varastorakennuksen rakentamiseen sovelletaan rakennusjärjestyksen osa-alueilla 2-3, ei kuitenkaan ranta-alueilla, ilmoitusmenettelyä.

6 §

Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta osa-alueilla 1-5 seuraavasti:

Toimenpidetaulukossa luetellut hankkeet esim. vajan, maston tai tuulivoimalan rakentaminen käsitellään toimenpidelupa- tai ilmoitusmenettelyllä vain, jos ne ovat vähäisempiä kuin rakennus.

Osa-alueet:

- 1 = asema- ja ranta-asemakaava-alueet
 2 = kaavoittamattomat alueet A; kartta, liite 2
 3 = kaavoittamattomat alueet B; kartta, liite 2
 4 = kaavoittamattomat alueet C; kartta, liite 2
 5 = Vanhan Rauman ja Pohjankadun asemakaava-alueet

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA = Lu
 TOIMENPIDEILMOITUS TEHTÄVÄ = Ilm
 EI TOIMENPIDELUPAA, EI TOIMENPIDEILMOITUSTA = -

TOIMENPIDE	OSA-ALUE				
	1	2	3	4	5
1) Rakennelma (rakentaminen)					
- katos tai kevytrakenteinen vaja:					
- pohjapinta-ala: 0-10 m2	Ilm	Ilm	-	Ilm	Lu
- pohjapinta-ala: > 10 m2	Lu	Lu	Ilm	Lu	Lu
- siirrettävät jäätelö- tms. kioskit (< 8 m2)	-	-	-	-	-
- muut kioskit	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- käymälä	Ilm	Ilm	Ilm	Ilm	Ilm
- esiintymislava:					
- sellaisen esiintymislavan rakentaminen, jolla on oleellista merkitystä käyttäjien turvallisuudelle	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- muu vastaava rakennelma	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)					
- urheilupaikka:					
- yksityinen käyttö	Ilm	Ilm	Ilm	Ilm	Ilm
- yleinen käyttö	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- kokoontumispaikka	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- asuntovaunualue tai vastaava	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- katsomo	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- yleisöteltta tai vastaava:					
- < 2 viikkoa paikoillaan pidettävä yleisöteltta (pelastusviranomaisen antamin ohjein)	-	-	-	-	-
- > 2 viikkoa paikoillaan pidettävä yleisöteltta	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- terassi, jolla on merkitystä rakennusluvan mukaisen pihajärjestelyn, julkisivun, kaupunkikuvan tai käyttäjien turvallisuuden kannalta:					
- < 2 viikkoa paikoillaan pidettävä ravintolaterassi	-	-	-	-	-
- > 2 viikkoa paikoillaan pidettävä ravintolaterassi:					
< 10 istuinpaikkaa, ei kiinteitä rakennelmia	-	-	-	-	-
< 10 istuinpaikkaa, kiinteät rakenteet	Ilm	Ilm	Ilm	Ilm	Lu
> 10 istuinpaikkaa	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
3) Liikuteltava laite					

- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
4) Erillislaitte (rakentaminen)					
- masto:					
- h < 10 m	-	-	-	-	Lu
- h > 10 m	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- piippu	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- ympäristövaikutuksiltaan merkittävä varastointisäiliö	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- hiihtohissi	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- muistomerkki, patsas	Ilm	Ilm	Ilm	Ilm	Lu
- lautasantenni:					
- halkaisija < 1,8 m	Ilm	-	-	Ilm	Lu
- halkaisija > 1,8 m	Lu	Ilm	Ilm	Lu	Lu
- suurehko muu antenni	Lu	Ilm	Ilm	Lu	Lu
- tuulivoimala	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	Lu	Ilm	Ilm	Lu	Lu
5) Vesirajalaitte (rakentaminen)					
- suurehko laituri	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)					
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
7) Julkisivutoimenpide					
- rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- kattomuodon ja/tai kattokaltevuuden muuttaminen	Lu	Lu	Lu	Lu	Lu
- katemateriaalin tai sen värityksen muuttaminen	Ilm	Ilm	-	Lu	Lu
- ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen	Lu	Lu	Ilm	Lu	Lu
- ulkoverhouksen värityksen muuttaminen	Ilm	-	-	Lu	Lu
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen					
- kerrostalot	Lu	-	-	Lu	Lu
- omakotitalot, liike- yms. tilojen näyteikkunat	Ilm	Ilm	-	Ilm	Lu
- ikkunajaon muuttaminen	Lu	Ilm	Ilm	Lu	Lu
8) Mainostoimenpide					
- muun kuin maantielaisissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa					
- erillinen mainos	Ilm	Ilm	-	Lu	Lu
- mainos rakennuksessa	Ilm	Ilm	-	Lu	Lu
- häiritsevästi kaupunkikuvaan vaikuttavan, ikkunaan pysyvästi tai pitkäaikaisesti kiinnitettävän ikkunamainoksen asettaminen	Ilm	Ilm	-	Lu	Lu
9) Aitaaminen (rakentaminen)					

- rakennettuun ympäristöön liittyvän kadun reunusmuurin rakentaminen, kiinteän aidan rakentaminen tonttien/rakennuspaikkojen väliselle rajalle tai sellaisen aidan rakentaminen, jonka etäisyys tontin/rakennuspaikan rajasta on pienempi kuin aidan korkeus	Ilm	Ilm	Ilm	Ilm	Ilm
10) Kaupunkikuvajärjestely					
- muut kaupunki tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	Lu	Lu	Ilm	Lu	Lu

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

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

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

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

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

III LUKU

RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

7 §

Sijoittuminen

Alueella, jolle ei ole vahvistettu asema- tai ranta- asemakaavaa, on rakennukset sijoitettava sopivan välimatkan päähän toisistaan ja rakennuspaikan rajoista.

Rakennusta ei saa rakentaa viittä metriä lähemmäs toisen omistamaa tai hallitsemaa maata, ellei omistaja ja se, jonka hallinnassa maa on, anna siihen lupaa, eikä kymmentä metriä lähemmäs rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla

Kymmentä metriä korkeamman rakennuksen etäisyyden naapurin maasta tulee, jolleivät naapurit toisin sovi, olla vähintään yhtä pitkä kuin rakennuksen korkeus vähennettynä viidellä metrillä sekä etäisyyden naapurin rakennuksesta aina vähintään sama kuin korkeamman rakennuksen korkeus.

Tulenvaarallista rakennusta, kuten pajaa, ei saa rakentaa 15 metriä lähemmäs naapurin maata tai vuokra-alueita eikä 20 metriä lähemmäs naapurin rakennusta.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä ja alimman lattiatason merenranta-alueilla vähintään 2,3 metriä ja muiden vesistöjen ranta-alueilla vähintään 1,3 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa 5 momentin estämättä vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta yhden, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruisen saunarakennuksen.

Rakennuksen etäisyyden liikenneväylästä (tie, rautatie) tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä annettuja ohjearvoja.

IV LUKU

RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

8 §

Maisema ja luonnonympäristö

Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

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

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

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

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

9 §

Oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhainen kokonaisuus.

V LUKU

YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

10 §

Ympäristön hoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

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

Rakennuksiin, rakennelmiin tai laitteisiin tehdyt, epäsiisteyttä aiheuttavat tai kaupunkikuvaa rumentavat töhryt on poistettava niin pian kuin se on mahdollista.

11 §

Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

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

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

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

VI LUKU

TYÖMAAT

12 §

Rakennushankkeesta tiedottaminen

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

Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta

13 §

Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, etteivät ne kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle.

Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

14 §

Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

Kun kaupunki vuokraa tilapäisesti katu- tai muun yleisen alueen rakentajalle rakennustyömaan yhteydessä käytettäväksi, voi rakennusvalvontaviranomainen antaa hakijan esittämän suunnitelman pohjalta määräyksiä työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

15 §

Työmaan jätehuolto sekä työmaan purkaminen ja siistiminen

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen. Jätehuollon tulee olla suunnitelmallista huomioiden jätemäärän minimoiminen ja jätteen hyötykäyttö.

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue siistittävä.

Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

VII LUKU

PIHA-ALUE/PIHAMAA

16 §

Rakennuspaikan kuivana pito

Tontti tai rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa tontin jätevesiviemäriin.

17 §

Pihamaan rakentaminen

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

18 §

Pihamaan ja rakennuksen korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua luontevasti kadun ja muiden yleisten alueitten korkeusasemiin sekä muun ympäristön korkeusasemiin.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Rakennusluvan yhteydessä vahvistettujen suunnitelmien mukaisia pihamaan korkeussuhteita ei saa olennaisesti muuttaa ilman rakennuslainsäädännön mukaista lupaa.

Rakennuksen sokkelin ja lattiatason korkeusasema tulee maisemallisesti ja rakennusteknisesti sopeuttaa paikallisiin olosuhteisiin. Korkeusasemien yhteensopivuus erityisesti lopulliseen katukorkeuteen nähden on tarkistettava ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvan hakijalta, että tontin tai rakennuspaikan kulmapisteiden sijainnit sekä suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainnit ja korkeusasema merkitään lupahakemuksesta käsiteltävässä tontille.

19 §

Tontin luiskaaminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Tontin tasaaminen ja luiskaaminen on suoritettava siten, että tasaus ja/tai luiska sopeutuvat luontevasti katuun tai olevaan maastoon.

Tontin tasaaminen ja/tai luiskaaminen on esitettävä asemapiirroksessa.

20 §

Tukimuurit ja pengerrykset

Mikäli pihamaata on tarpeen tasata, on se ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla enintään 1:3 kaltevuudessa siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle.

Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin haltijan suostumusta. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuri naapurin rajaan kiinni, vaikkei tämä ole antanut siihen suostumustaan.

21 §

Sade- ja pintavesien johtaminen ja lumen varastointi

Pihamaa on rakennettava ja muotoiltava siten, etteivät tontin sade- ja pintavedet johdu naapuritontin puolelle. Mikäli sade- ja pintavesiä ei ole mahdollista imeyttää tontilla, on ne johdettava yleiseen sadevesiviemäriin, erityistapauksissa avo-ojajärjestelmään tai muutoin haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon.

Sade- ja pintavesien poisjohtaminen sekä lumen varastointi pihamaalla on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille.

Ympäristölautakunta voi määrätä useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen sade- ja pintavesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden johdosta on välttämätöntä.

22 §

Tontin liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai yleiselle tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Ajoneuvoliittymän leveys saa kaavoitetuilla alueilla olla enintään 6 metriä, muilla alueilla enintään 8 metriä.

Kulmatontille rakennettaessa tulee tonttiliittymä rakentaa liikenteellisesti alempiarvoisen kadun puolelle.

23 §

Pelastustie

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

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

24 §

Pihamaan rakennelmat ja laitteet

Pihamaan rakennelmat ja laitteet kuten puutarhamajat, kasvihuoneet, pihagrillit, maakellarit, jätesäiliöt ja -aitaukset, leikkimökit, koirankopit ja muut vastaavat rakennelmat on sijoitettava kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Kiinteät rakennelmat ja laitteet on sijoitettava 45 asteen valokulman varmistamiseksi vähintään rakennelman tai laitteen korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin haltijan suostumusta. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakennelman tai laitteen sijoittamiseen naapuritontin rajaan kiinni, vaikkei naapuri olekaan antanut siihen suostumustaan.

25 §

Maanalaiset johdot ja rakenteet

Rakennustyöhön ryhtyvän on suunnittelun yhteydessä selvitettävä rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevien maanalaisten johtojen ja rakenteitten sijainti.

VIII LUKU

TON TIN RAJAN YLITTÄMINEN

26 §

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

Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet yhden metrin.

Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat yhden metrin. Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katokset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat voidaan erityisestä syystä sallia ulottuvan katualueelle edellä tarkoitettua enemmän.

Ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset tms. laitteet harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle, kunnossapidolle tai johtoverkostoinnille. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalta ja vähintään 4,6 metriä ajoradan osalta. Ajoradan reunan ja rakennusosan väliin tulee jättää vähintään 0,5 metriä vapaata tilaa jalkakäytävällä tai muulla yleisellä alueella.

27 §

Rakennus saa erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan yli seuraavasti:

Rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan.

Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat 1,2 metriä.

Ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat harkinnan mukaan.

Ylityksestä ei saa aiheutua tontin naapureille tai ympäristölle haittaa.

28 §

Myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

Rakennukseen kiinnitettävä laite saa Vanhan Rauman ja Pohjankadun asemakaava-alueita lukuun ottamatta ulottua 1 metrin tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle niin, että laitteen alapinnan etäisyys jalkakäytävän pinnasta on vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa ja ajoradan pinnasta vähintään 4,6 metriä vapaata tilaa.

Vanhan Rauman ja Pohjankadun asemakaava-alueilla rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua yhden metrin tontin rajan yli katu- tai muulle yleiselle alueelle niin, että laitteen alapinnan etäisyys jalkakäytävän pinnasta on vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa ja ajoradan pinnasta vähintään 3,5 metriä vapaata tilaa.

Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä eikä olla häiritsevää.

Laitteen on sopeuduttava ympäristöön muodoltaan, väritykseltään ja rakenteeltaan.

Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on viivytyksettä korjattava tai poistettava.

29 §

Markiiseja, sadesuojia tai muita vastaavia laitteita tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

Rakennukseen kiinnitettävä laite saa Vanhan Rauman ja Pohjankadun asemakaava-alueita lukuun ottamatta ulottua tontin rajan yli katu- tai yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Markiisin alimman kohdan etäisyyden jalkakäytävän pinnasta on oltava vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa ja ajoradan pinnasta vähintään 4,6 metriä. Ajoradan reunan ja rakennusosan väliin jalkakäytävällä tai muulla yleisellä alueella tulee jättää vähintään 0,5 metriä vapaata tilaa.

Vanhan Rauman ja Pohjankadun asemakaava-alueilla rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua tontin rajan yli katu- tai yleiselle alueelle enintään yhden metrin siten, että laitteen alapinnan etäisyys

jalkakäytävän pinnasta on vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa ja ajoradan pinnasta vähintään 3,5 metriä vapaata tilaa. Ajoradan reunan ja rakennusosan väliin jalkakäytävällä tai muulla yleisellä alueella tulee jättää vähintään 0,5 metriä vapaata tilaa.

30 §

Sadevesien johtamisessa on noudatettava seuraavaa:

Kattovedet on ohjattava siten, ettei niistä aiheudu merkittävää haittaa jalkakäytävällä kulkevalle. Katolle kertyneen lumen aiheuttama vaara kadunkäyttäjälle on torjuttava.

IX LUKU

TONTIN JA RAKENNUKSEN VALAISTUS SEKÄ OSOITEMERKINTÄ

31 §

Valaistus

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

32 §

Osoitmerkintä

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan osoitenumerointi.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun 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 käyttöönottotarkastuksessa.

Vanhan Rauman ja Pohjankadun asemakaava-alueilla käytetään kaupungin toimittamia osoite- ja kadunnimikylttejä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

X LUKU

RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

33 §

Rakennuspaikka

Jos rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö ositetaan kiinteistönmuodostamislain mukaisesti rakennusluvan myöntämisen jälkeen, on sen kiinteistön, johon lupa jää kohdistumaan, täytettävä kaikki itsenäiselle rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset.

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rajan pituuden tulee olla vähintään 35 metriä.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

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

34 §

Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai enintään kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Sen estämättä, mitä edellä 1 momentissa on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilatalouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Rakentamisen määrästä ranta-alueella säädetään 37 §:ssä.

35 §

Rakentaminen kellariin ja ullakolle

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

XI LUKU

RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

36 §

Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 20 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 2,3 metriä keskiveden korkeudesta. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

37 §

Rakentamisen määrä

Ranta-alueella (enintään 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta) sijaitsevalla lomarakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 140 m², josta yksiasuntoisen lomarakennuksen ja mahdollisen vierasmajan yhteinen kerrosala saa olla enintään 90 m². Erillisen vierasmajan ja erillisen saunarakennuksen kerrosala saa kummallakin olla enintään 25 m².

Ranta-alueella saa rakentaa sellaisen rakennukseen liittyvän avoimen, lasittamattoman kevyen katoksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 50% rakennuksen pohjapinta-alasta.

XII LUKU

VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

38 §

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

XIII LUKU

RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

39 §

Pilaantuneitten maa-ainesten huomioonottaminen rakentamisessa

Rakennusluvan hakijan on tarvittaessa selvítettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin tämä selvitys sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantuneisuuden johdosta.

XIV LUKU

YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA/JULKINEN KAUPUNKITILA

40 §

Julkinen kaupunkitila

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

41 §

Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet sekä puistot

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kaupunkikuvaan sopiviksi.

Katu-, tori- ja muulle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta tai haittaavat kadun käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa.

Puistoihin tai muille yleisille alueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien ja muiden rakenteiden ja laitteiden tulee olla kaupunkikuvaan sopivia. Puistoihin ei saa sijoittaa myynti- ja mainoslaitteita, elleivät ne liity puistossa harjoitettavaan toimintaan.

Oikeudesta rakentaa puistoalueelle tai muulle virkistysalueelle on määrätty MRA 47§:ssä.

42 §

Rakennelmat ja laitteet

Julkiseen kaupunkikuvaan sijoitettavat rakennelmat on kooltaan, rakenteiltaan ja ulkoasultaan suunniteltava ja rakennettava alueen kaupunkikuvaan sopivaksi.

Jakokaapit, muuntamot ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava siten, etteivät ne haittaa kadun käyttöä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa, eivätkä häiritse kaupunkikuvaa.

43 §

Johtojen, laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen

Kadunpidon järjestämiseksi asianomaisen johtojen, laitteiden ja rakennelmien omistajan tai haltijan tulee toimittaa kadunpitäjälle tai antaa kadunpitäjän käyttöön tarpeelliset sijaintitiedot katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sijoitetuista tai sijoitettavista johdoista, laitteista tai rakennelmista.

44 §

Katualueen ja muun yleisen alueen kaivaminen

Katualueen ja muun yleisen alueen kaivaminen on suoritettava kaupungin kanssa erikseen laadittavan yhteistoimintasopimuksen mukaisesti.

45 §

Yritysten opasteviitat katualueella

Katualueelle saa sijoittaa yritysten opastekilpiä vain kaupungin teknisen viraston osoittamilla yritysalueilla. Opastekilpien tulee olla ulkoasultaan yhtenäisiä, liitepiirroksen ja teknisen viraston hyväksymän sijoittamissuunnitelman mukaisia.

Yritysalueen reunalla voidaan katualueelle lisäksi pystyttää teknisen viraston toimesta alueen opastetauluja, joissa on alueen nimi, kartta ja luettelo alueella toimivista yrityksistä. Opastetaulujen tulee olla ulkoasultaan yhtenäisiä muihin kaupunkialueen vastaaviin opastetauluihin nähden.

Muille yleisille alueille yritysten opasteviittoja ei saa pystyttää. Opasteviittamalli rakennusjärjestyksen liitteenä nro 1.

Tämä määräys ei koske tilapäisiä, lyhytaikaisista tapahtumista tiedottavia opasteita.

XV LUKU

ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

46 §

Siirtymäsäännös

Sen estämättä, mitä 50 § 1 momentissa on määrätty, jäävät kuitenkin voimaan seuraavat asemakaava-alueita koskevat määräykset.

Kaupungin asemakaava-alueella on, mikäli tontin rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa määrätty, noudatettava seuraavia määräyksiä:

- Tontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/3 tontin pinta-alasta, kuitenkin siten, että tonttitehokkuusluku on enintään 0,8.
- Katurajaan tai kadunpuoleiseen ulkoiseen rakennusrajaan rakennetun rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin 2/3 katu- tai rakennusrajan etäisyydestä kadun vastakkaisella puolella olevaan katu- tai rakennusrajaan. Rakennuksen korkeus saa kuitenkin olla enintään 12 metriä.
- Tontin sisällä olevan rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin sen rakennuksen korkeus, joka 3 momentin mukaan saadaan rakentaa lähinnä olevan kadun varrelle.
- Mikäli rakennuksen suurin sallittu korkeus katujen kulmauksessa määräytyy erilliseksi kulman kummallakin puolella, saadaan suurempaa korkeutta käyttää pienempää korkeutta edellyttävän kadun varrella enintään 12 metrin matkalla katu- tai rakennusrajojen leikkauspisteessä.
- Samalla tontilla olevien rakennusten keskinäisen etäisyyden on oltava vähintään 1,5 kertaa korkeamman rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus, kuitenkin vähintään 6 metriä. Erityisestä syystä ympäristölautakunta voi kuitenkin, mikäli RakMK G1:ssä mainitut säädökset eivät ole esteenä, sallia rakennusten sijoittamisen tontilla lähemmäksi toisiaan.
- Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään $\frac{3}{4}$ rakennuksen sallitusta suurimmasta korkeudesta, kuitenkin vähintään 6 metriä. Tämän määräyksen estämättä rakennus saadaan rakentaa naapuritontin rajaan ulottuvaksi 12 metrin matkalla katurajasta tai kadun puoleisesta rakennusrajasta. Niin ikään saadaan rakentaa yhteen naapuritontin rakennuksen kanssa, jos ympäristölautakunta katsoo rakennusten tällaisen sijoittamisen soveltuvan korttelin tarkoituksenmukaiseen rakentamiseen.

XVI LUKU

ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

47 §

Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan perustellusta syystä myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta.

48 §

Määräysten rikkominen

Rakennusjärjestyksen säännösten rikkomisen seurauksista on voimassa, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty.

49 §

Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

Tontin haltijan sekä rakennuspaikan haltijan ja omistajan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta.

50 §

Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Rauman kaupunginvaltuuston 13.12.1993 hyväksymä rakennusjärjestys.

51 §

Liitteet

opasteviittamalli (45.3 § liite nro 1)
osa-aluekartta (5 §, 6 § liite nro 2)

